

UNIVERSIDAD SAN PEDRO

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS



“Prescripción Adquisitiva de Propiedad”

Trabajo de Suficiencia Profesional

Autor:

Taboada Morales Miguel Alberto

Asesor:

Patricia Barrionuevo Blas

Chimbote - Perú

2018

DEDICATORIA

A Dios

Por haberme permitido llegar hasta este punto y haberme dado salud para seguir adelante.

A mi familia

Por su apoyo en todo momento, consejos, y comprensión.

PRESENTACIÓN

El trabajo aborda como tema central a la prescripción adquisitiva de dominio. En la práctica jurisdiccional peruana con bastante frecuencia, suele presentarse una serie de conflictos relacionados a la situación de la persona que invoca la prescripción adquisitiva de dominio sobre un inmueble contra la acción planteada por la persona que figura como propietario en los registros públicos.

En la actualidad aún existe desconocimiento en relación a que el derecho de propiedad por prescripción adquisitiva lo adquiere el poseedor de forma automática por el cumplimiento del plazo y los presupuestos señalados por la ley, sin requerir la declaración judicial.

El presente trabajo abarca temas como la Posesión con su referencia evolutiva, definición, elementos constitutivos, teoría subjetiva y objetiva de la posesión, su importancia y sus clases de posesión. También encontramos a la Propiedad con su definición, caracteres y sus atributos. Así como a la Prescripción Adquisitiva de Propiedad con todos sus temas relevantes como sus requisitos, plazo y sus clases. Se aborda el tema de la Fe Pública Registral, el cual se ampara en el último adquirente, su definición, fundamentos, requisitos y la importancia de su regulación. Se abarca también la Legislación Nacional con los pasos para realizar la prescripción adquisitiva de un inmueble. También se aborda el derecho Comparado y las formas para resolver la posesión en la actualidad.

Palabras Claves

Tema	Prescripción Adquisitiva de Propiedad
Especialidad	Derecho Civil

Keywords

Text	Property Acquisition Prescription
Specialty	Civil Law

LINEA DE INVESTIGACION

OCDE		
Área	Sub área	Disciplina
5. Ciencias Sociales	5.5 Derecho	Derecho

INDICE

Dedicatoria.....	I
Presentación.....	II
Palabras Claves	III
Línea de investigación.....	IV
Índice General.....	V
RESUMEN.....	1
ANTECEDENTES.....	2
MARCO TEORICO.....	8
Posesión.....	8
Clases de Posesión.....	9
La Propiedad.....	11
Prescripción Adquisitiva de Propiedad.....	12
Base Constitucional de la Usucapión.....	15
Clases de Prescripción Adquisitiva.....	17
La Fe Pública Registral.....	20
Clasificación y finalidad de la fe pública	23
Último Adquirente Registral.....	25
LEGISLACIÓN NACIONAL.....	28
PLENO CASATORIO CIVIL.....	30
LESGISLACIÓN COMPARADA	34
ACTUALIDAD: Formas de resolver la Posesión en la Actualidad.....	41

CONCLUSIONES.....	49
Resumen.....	51
Abstract.....	52
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....	53
ANEXOS.....	54

RESUMEN

El presente trabajo de investigación sobre la Prescripción Adquisitiva de Dominio va a desarrollar temas importantes como la posesión, la propiedad y la prescripción adquisitiva de propiedad; detallando la importancia de éstas.

La prescripción adquisitiva es un mecanismo legal que permite al poseedor de un bien adquirir la propiedad del mismo, siempre y cuando exista una conducta establecida por ley en un periodo de tiempo también indicado en ésta.

En este trabajo también encontraremos la función social de la prescripción adquisitiva; pues permite otorgarle la propiedad de un bien a la persona que lo ha poseído de manera pacífica, pública y continúa como propietario durante varios años.

Analizaremos la posesión, la propiedad y sus modos de adquisición de ésta; así como los presupuestos de la prescripción adquisitiva de propiedad.

La presente investigación se justifica en la teoría garantista del derecho de posesión y la propiedad que trata de dar protección y respaldo a un derecho reconocido constitucionalmente.

En la actualidad ante los órganos jurisdiccionales se presentan una serie de casos sobre prescripción adquisitiva y los jueces tienen que aplicar los principios y utilizar los métodos apropiados para declarar el derecho a quien mejor le corresponde.

ANTECEDENTES

LA POSESION

1. REFERENCIA EVOLUTIVA DE LA POSESION

En la sociedad primitiva, la posesión y la propiedad no estaban marcadamente definidas, se sabe que la posesión fue la forma más directa del aprovechamiento de las cosas y al mismo tiempo la más efectiva de manifestar la propiedad. La posesión fue la más inmediata manera de generar las relaciones del hombre con los bienes.

La posesión se exteriorizaba como un señorío de hecho que permitía al pastor hacer su rebaño como quería; el empleo de ese señorío se denominó “posesivo” o “posesora”, poniéndose de relieve la concepción materialista antigua, traducida en el territorio objeto del señorío, mas no en el poder ejercido, al cual solo después se le extendió el nombre de “posesivo”.

Hace dos siglos SAVIGNI dijo que la propiedad es una” posesión vestida por el tiempo “, dando a entender que el reconocimiento jurídico de un derecho pleno de atribución sobre las cosas (propiedad) se sustenta en el poder factico de preeminencia sobre ellas(posesión), al cual se le adosa de un plazo legal, pues no existe mejor título que el tiempo.

La posesión significaba tener un poder de hecho sobre la cosa que permitiera disponer de ella, con exclusión de las demás personas. Es decir, se trata de tener la cosa sometida a la propia disposición y a la satisfacción de los propios fines de la persona.

2. ETIMOLOGIA

De acuerdo con la concepción tradicional la palabra posesión proviene de “pissidere” y esta del prefijo “por” (hacia, contra, sobre), y del verbo sedere (sentarse, estar sentado), asimilando la última letra del prefijo y la primera del verbo, pero también modernamente la posesión, se hace derivar de la palabra “posse” (poder), demostrando el señorío sobre los bienes. A su vez “posse” vendría de “potis” (señor, amo, jefe).

En la concepción generalizada de la posesión, esta es entendida como un poder o señorío de hecho sobre un bien. Pero la constante afirmación de que la posesión no es

un derecho, ha dado paso a comprender que es de carácter factico y que solo otorga una permanencia y protección temporal o provisional al poseedor.

La situación en la que se encuentra el poseedor es que, si representa un derecho o un hecho, pero cabe afirmar que no hay derecho que no esté fundado en un hecho.

DEFINICION DE POSESION:

La posesión es el control voluntario y autónomo de un bien, destinado a tenerlo con relativa permanencia o estabilidad, y cuya finalidad es el uso y disfrute

La posesión implica tener el ejercicio de un poder sobre los bienes, es considerada como la potestad o señorío factico que, con interés propio, ejerce una persona sobre un bien para su aprovechamiento económico y la satisfacción de sus necesidades, usando disfrutando del bien. En nuestro País la posesión, la ejerce, quien en los hechos usa, disfruta de un bien en interés propio, y permite el goce de los bienes.

NATURALEZA JURIDICA DE LA POSESION

La naturaleza jurídica de la posesión tiene dos teorías, entre las cuales las más relevantes y conocidas son las sustentadas por los juristas alemanes, SAVIGNI (La Subjetivista) y IHERING (La Objetivista), que han aportado e influido con mayor y menor injerencia en la elaboración de la teoría general de la posesión.

TEORIAS DE LA POSESION

TEORIA SUBJETIVA DE SAVIGNY

Savigny partiendo de sus estudios del Derecho Romano, concluyo que la posesión requiere, para lograr su existencia, de la necesaria concurrencia de dos elementos: el corpus y el animus domini o animus rem sibi habendi.

El Animus de Savigny: El poseedor es aquella persona que se comporta como señor de la cosa (Poseedor ad usucapionem). El animus domini no sería otra cosa que la intención de ejercer el derecho de propiedad, animus que dejaría de existir cuando el poseedor reconociese la propiedad de la cosa que posee en otro.

ELCORPUS DE SAVIGNY

El corpus supone un acto externo y visible que revela la existencia de una dominación de hecho sobre la cosa misma; pero las condiciones de hecho que han de engendrar esta toma de posesión en sentido moral, son:

- La disponibilidad de la cosa
- La posibilidad física directa e inmediata de someterla a su poder físico.
- La de excluir toda intromisión de extraños.

La posibilidad de disponer físicamente de la cosa en cualquier momento a la sola voluntad fue concebida de otra manera por Ihering que tiene otra concepción de corpus que la de Savigny.

Ihering procura despojar al corpus de sus atributos materiales para convertirlo en un factor jurídico y practico que varía según las circunstancias.

TEORIA OBJETIVA DE IHERING

EL ANIMUS DE IHERING

El elemento intencional está determinado por la ley no en la conciencia del hombre, Esa voluntad de poseer está dentro del mismo concepto de posesión y de tenencia.

EL CORPUS DE IHERING

El corpus es el elemento según el cual se manifiesta la exterioridad del dominio. Ihering sostiene que el lenguaje moderno tiene una noción amplia del corpus.

- Corpus: la mera relación de lugar con la cosa.
- Animus: el acto por el cual la voluntad se aprovecha de esta relación, y hace de ella una relación de posesión. Colocándose de este modo el corpus y el animus en una sola y única posición, como dos elementos completamente independientes.

LA POSISICON QUE ACOGE NUESTRO SISTEMA JURIDICO

El concepto de la posesión es en el código civil el mismo que en el código de 1936. En ambos se acoge la doctrina posesoria de Ihering, que nos llegó del código alemán. Se descarta, por consiguiente, toda referencia al animus domini que exigía Savigny. Conviene mencionar que los más importantes juristas que se han ocupado de la posesión son los alemanes Savigny e Ihering. Ambos estudiaron en profundidad la posesión en el Derecho Romano y a partir de allí elaboraron doctrinas posesorias que influyeron en muchísimos códigos. Así, nuestro código civil de 1852 acogió la teoría posesoria de Savigny. Los códigos de 1936 y 1984 se adhirieron a la de Ihering.

Savigny dijo que la posesión tiene dos elementos: el corpus y el animus. El primero es el contacto físico con la cosa o la posibilidad de tenerla, mientras que el animus es la intención de conducirse como propietario, esto es, el no reconocer la propiedad de otro. Ihering descartó este último elemento, dada su difícil probanza y la necesidad de ampliar el espectro de protección posesoria. Y en cuanto al corpus, lo flexibilizó al máximo, afirmando que es poseedor quien se conduce respecto de la cosa como lo haría un propietario, es decir, la usa o la disfruta.

Por consiguiente, todo el que usa es poseedor. También lo es quien disfruta. Estos dos son en realidad los poderes que configuran la posesión. La disposición si bien es un poder inherente a la propiedad, importa un acto único y aislado, por lo que difícilmente es expresión posesoria.

La teoría objetivista ha influido con gran fuerza en las legislaciones modernas, por la importancia que le imprimió al concepto de corpus abandonando el animus de la doctrina subjetivista. En cambio la teoría subjetivista de Savigny, otorga primacía al animus domini o elemento subjetivo –volitivo siendo así que para que haya posesión debe ser ejercida para sí o como propietario. Esta doctrina marcadamente ha tenido influencia en el código civil de 1852, que en su artículo 465 la definía así: posesión es la tenencia o goce de una cosa o de un derecho, con el ánimo de conservarlo para sí.

Los códigos civiles de 1936 (artículo 824) y de 1984 (artículo 896), adoptaron con gran influencia la teoría objetiva de IHERING, que considera a la posesión como un hecho jurídico. Sin embargo esta adopción no es total, porque también recepta la teoría subjetiva, cuando el artículo 950 del código civil vigente, con respecto a la usucapión, exige el ejercicio de la posesión como propietario, (no hay usucapión). La presencia legal de la teoría objetivista de IHERING, como antecedente, la hemos tenido en el artículo 824 del código civil de 1936, que definía al poseedor expresando es poseedor el que ejerce el hecho. En el código actual la tenemos en el artículo 896, al definir: la posesión es el ejercicio de hecho. Por consiguiente, nuestro ordenamiento jurídico, en cuanto a la posesión, ha adoptado con preponderancia la teoría objetiva de IHERING (artículo 896 del código civil), sin dejar de lado la subjetiva de Savigny (artículo 950 del código civil).

ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DE LA POSESION

La posesión se encuentra sustentada en el poder de hecho que provoca la relación efectiva del sujeto sobre el bien (relación real); también entendemos que la posesión ostentada con título está ligada estrechamente al poder jurídico de naturaleza subjetiva (la propiedad)

La argumentación doctrinal precedente nos presenta los planteamientos de las teorías subjetiva y objetiva de la posesión, para la fijación de sus elementos constitutivos, como son:

- A. **El “animus possidendi”**. Es la intención del sujeto poseedor de reclamar para él un derecho real sobre el bien. La intención (animus), imprime en el elemento “corpus” la existencia real de la posesión como el poder de hecho sobre el bien. El Animus es el elemento volitivo, psíquico o de conciencia de ejercer el derecho “como propio”. Esta es la tendencia de Savigny, en su doctrina subjetiva de la posesión, en la cual afirma que, para que exista la posesión ésta tiene que ser ejercitada por la voluntad de intención de propietario, es la que origina la posesión jurídica, y quien posee para otro solo es detentador.

- B. **El “Corpus”**. Es el elemento material de la posesión, el cual da a conocer objetivamente a terceros la existencia de la posesión, con relación al bien objeto de ella. El “corpus” es la relación directa entre el sujeto y el bien. Cuando el ejercicio de la posesión es por el titular del derecho de propiedad, o por otros como derivación de éste, basta el elemento “corpus”, porque contiene el “animus” del poseedor (Ihering), por cuanto este pretende ejercer como titular. En el concepto moderno de la posesión se debe descartar ,en lo posible ,el “animus” ,porque como dice Ihering ,esta implícitamente contenido en el poder de hecho ,que no es sino, la mera voluntad de ejercer sobre la cosa el poder físico llamado posesión .Los códigos de la actualidad mayormente han optado por el elemento corpus de Ihering ,como el poder efectivo sobre el bien ,en el cual radica el propio fin económico al cual le sirve la posesión .Esta es la doctrina que inspira a nuestro código Civil ,en materia posesoria.

MARCO TEÓRICO

POSESION

Es el poder que una persona ejerce de hecho, de una manera efectiva e inmediata sobre un bien o cosa. La posesión tiene algunos atributos de la propiedad, como son el uso y disfrute del bien. Por ejemplo, un inquilino o un poseedor de un asentamiento humano sin titulación puede usar y disfrutar del bien pero no puede disponer (vender o hipotecar), o reivindicar (recuperar) el bien.

Sujetos de la Posesión: Son las personas naturales y jurídicas privadas o públicas.

OBJETO DE LA POSESION:

La posesión se ejerce sobre las cosas corporales o materiales, o bien sobre algunos derechos incorporeales o inmateriales (por ejemplo, los derechos de autor de quien escribe una canción o algún libro.)

IMPORTANCIA

La posesión tiene una enorme importancia porque es el contenido de muchos derechos reales. Es, en primer término, el contenido de la propiedad. El propietario tiene derecho a poseer dado que está facultado a usar, a disponer y a disfrutar.

La posesión hace realidad el derecho de propiedad, la propiedad sin posesión es propiedad vacía, sin contenido, es solo abstracción, es simplemente un derecho, no es realidad. Lo particular de la posesión es que también puede presentarse sola, es decir, de modo independiente de cualquier otro derecho real

CLASES DE POSESION

A. POSESION INMEDIATA Y MEDIATA

- Poseedor Mediato: Es aquel quien transmitió el derecho en favor del poseedor inmediato. Poseedor mediato es el titular del derecho, por ejemplo, el propietario, es aquel que cede la posesión quien confirió e título
- Poseedor Inmediato: Es el poseedor temporal, posee en nombre de otro quien le cedió la posesión en virtud de un título y de buena fe, por ejemplo, el inquilino que posee para el propietario. La posesión mediata es aquella que otorga a alguien la potestad de poseer temporalmente la cosa, poseyendo en nombre de otro de quien le cedió la posesión, en virtud de un título y de buena fe.

B. POSESIÓN DE BUENA FE

Prevista por el artículo 906 ° del código civil. “La posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o derecho sobre el vicio que invalida su título.

La buena fe es la convicción que tiene el poseedor de que su título es legítimo y eficiente, esa creencia deriva de la ignorancia o error de hecho o derecho sobre el vicio que invalida su título.

C. POSESION DE MALA FE

Nuestro código civil expresamente no define la posesión de mala fe, la posesión de mala fe es aquella que se ejercita cuando el poseedor tiene conocimiento que no tiene título o el que tiene padece de nulidad. La mala fe es una posesión ilegítima y viciosa sin título o con título invalido, la mala fe empieza cuando termina la creencia de la legitimidad de la posesión al descubrirse el error o vicio que invalida el título.

D. POSESION PRECARIA

La posesión precaria esta legislada en el artículo 911° de nuestro código civil; el cual prescribe que “la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o el que se tenía ha fenecido “.

La posesión precaria es una posesión ilegítima, porque falta título posesorio, ya sea porque no existió antes o porque el título legítimo que dio nacimiento a la posesión terminó, quedando el poseedor sin título alguno que ampare su posesión. La posesión precaria por falta de título, es una posesión ilegítima ya que se carece absolutamente de título, por ejemplo, tenemos las invasiones para fundar Pueblos Jóvenes y los Asentamientos Humanos Marginales.

LA PROPIEDAD

La propiedad es el derecho civil patrimonial más importante y en el cual reviste una serie de garantías de su protección y su transferencia ,la propiedad implica tener un poder jurídico pleno sobre un bien el cual contiene cuatro atributos o derechos que confiere la propiedad a su titular :usar,disfrutar,disponer y reivindicar ,al respecto nuestro código civil hace una definición sobre ésta prescribiendo lo siguiente: “*El poder jurídico que permite usar,disfrutar,disponer y reivindicar un bien debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley (art.923 del código civil).*Asimismo ,usar implica servirse del bien ,disfrutar es percibir los frutos de dicho bien ,es decir ,aprovecharlo económicamente.

2. CARACTERES

- A. **ABSOLUTO.** *-El derecho de propiedad es absoluto, lo cual significa que confiere a su titular todas las facultades de usar, disfrutar y disponer del bien objeto del derecho.*
- B. **EXCLUSIVIDAD.** *-El atributo de exclusividad del derecho de propiedad quiere decir que, por ser absoluto o total, el derecho de propiedad no deja lugar o espacio ante la presencia de otra titularidad. El derecho del propietario excluye así todo otro derecho incompatible con él.*
- C. **PERPETUO.** *-Es un derecho perpetuo porque no se extingue por el solo no uso.*

3. ATRIBUTOS:

Usar: Es servirse del bien.

Disfrutar: Percibir frutos del bien.

Disponer: Es prescindir del bien, deshacerse de la cosa, ya sea jurídica o físicamente. Un acto de disposición es la enajenación del bien.

Reivindicar: Es recuperar, esto supone que el bien este en poder de un tercero.

PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE PROPIEDAD

DEFINICION:

La prescripción adquisitiva de propiedad se le denomina también usucapión. Es una forma originaria de adquirir la propiedad inmueble o mueble y otros derechos reales mediante la posesión de los mismos por el transcurso del tiempo y condiciones señaladas en la ley civil.

La prescripción adquisitiva o usucapión, es el medio de convertirse en propietario por efecto de una posesión autónoma y sin dependencia de otro, que se extiende por un largo periodo de tiempo, y siempre que el anterior titular no muestre una voluntad formal de contradicción.

La usucapión es un hecho que permite el goce y disfrute de la cosa, sin necesidad de un título formal que ampare la posesión.

Por la prescripción adquisitiva de propiedad, se produce la adquisición de “cosas ajenas”; se trata de un modo originario de adquirir la propiedad por efecto de la posesión sobre la cosa durante cierto lapso de tiempo y cumpliendo con los requisitos que señala la ley.

FUNCIÓN SOCIAL

La prescripción adquisitiva de propiedad tiene una función social ,pues permite otorgarle la propiedad de un bien a la persona que lo ha poseído de manera pacífica ,publica y continua como propietario durante varios años .En ese sentido la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión se justifica, como un mecanismo probatorio de la propiedad ,que busca poner punto final a los debates sobre el dominio de un bien ;y ello obliga a que los bienes seas puestos en movimiento ,produzcan y circulen para beneficio general.

FUNDAMENTO JURIDICO

El fundamento de la usucapión se halla en la idea (acertada o no pero acogida por la ley) de que, en aras de la seguridad del tráfico, es, en principio, aconsejable que, al cabo de determinado tiempo, se convierta en titular de ciertos

derechos quien, aunque no le pertenezcan, los ostenta como suyos, sin contradicción del interesado.

El fundamento de la usucapión, se encuentra en la idea, de que en aras de la seguridad jurídica es aconsejable que dentro de un determinado lapso de tiempo se deba convertir en titular a aquella persona que está ostentando un derecho que no es suyo para así brindar certidumbre a los derechos, dar fijeza a las situaciones jurídicas, y, otorgar seguridad jurídica al tráfico de bienes.

Asimismo el fundamento jurídico de la prescripción adquisitiva es la posesión ,la que también es fundamento de la propiedad .Por otro lado la usucapión se justifica como sanción al propietario descuidado ,lo que se encuentra relacionado con el requisito de inactividad del propietario en la reclamación jurídica de la cosa.

REQUISITOS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

- **POSESION PÚBLICA**

En la posesión Pública existe una exteriorización de los actos posesorios ,es decir son de público conocimiento ,ósea a la vista de todos .Esta posesión implica que se ejerza de manera visible y no de manera oculta ,en donde el sujeto exterioriza de manera natural ,el control sobre el bien.

- **POSESION PACIFICA**

El Derecho se crea como un mecanismo ordenador de las conductas humanas ,cuyo objetivo entre otros es desterrar la violencia .Siendo ello así, es lógico que el legislador habilite la usucapión solo al poseedor pacifico, esto es el poseedor sin el vicio de la violencia.

La posesión pacifica significa que el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza, que no exista violencia al momento que el sujeto entre en posesión del bien.

- **POSESIÓN CONTINUA**

La posesión continua no significa una injerencia permanente sobre el bien, ya que ello en la práctica es imposible. De seguirse un criterio estricto, el solo hecho que el poseedor se aleje temporalmente del bien ,o porque éste duerma al excluirse aquí la voluntariedad, daría lugar a la pérdida de la posesión .Por ello el art. 904° del código civil señala con toda claridad que la posesión se conserva ,aunque su ejercicio esté impedido por hechos pasajeros .

El sujeto conserva la posesión aunque haya perdido el contacto físico sobre el bien, siempre que se encuentre en grado de retomar el contacto en cualquier momento.

La posesión continua significa mantener en forma ininterrumpida el control del bien, por lo menos de modo potencial, sin que los terceros interfieran sobre este.

La continuidad del hecho posesorio, que es la clave de la apariencia legitimadora, deberá extenderse por la cantidad de tiempo establecida en la ley para consumación de la usucapión.

EL PLAZO

De conformidad con el art.950° del código civil ,la propiedad de bienes inmuebles se adquiere por usucapión extraordinaria cuando se tiene una posesión continua ,pacífica, pública y en concepto de propietario por el plazo de diez años ,sin ningún requisito adicional de orden jurídico. En el caso de los bienes muebles los requisitos son los mismos, pero el plazo de posesión es de cuatro años (art.951° del C.C).

En los inmuebles basta la posesión de cinco años; mientras en los muebles se requiere solo de dos años.

BASE CONSTITUCIONAL DE LA USUCAPIÓN

En la constitución actual el tratamiento de la propiedad es radicalmente diferente al pasado .El art. 70° de la carta magna describe una protección especial contundente .La propiedad es inviolable, a nadie puede privarse de ella sino exclusivamente con expropiación pagada y previa calificación del congreso .Es la garantía del régimen económico que se sustenta en el incentivo de la actividad privada.

El art.70° de la constitución de 1993 dice claramente que “la propiedad se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley “. Nótese ,por tanto ,que la propiedad está sujeta al “deber de ejercicio “ , esto es ,de usar ,disfrutar ,aprovechar y explotarse .En consecuencia ,el dominio no tiene libertad absoluta para ejercer o no su derecho ,pues claramente la norma fundamental lo condiciona a que se respete el bien común .La propiedad sirve para satisfacer el interés del dominio en el aprovechamiento de la riqueza ,pero la inactividad o ausentismo de este no puede ser protegida en forma indefinida ,pues en la práctica ello significaría extraer un bien de circulo económico ,tal ves por desidia ,negligencia o indolencia ,pero siempre con grave daño a la economía y al interés general.

La Usucapión o Prescripción Adquisitiva de propiedad tiene perfecto asiento constitucional, en cuanto se trata de un instituto que armoniza el interés individual con el bien común .Una cosa es que la figura jurídica no sea mencionada textualmente por su nombre en la norma fundamental, y otra muy distinta es que los fines de dicha institución si se encuentren contemplados en la constitución.

La cláusula del bien común autoriza a que el Estado intervenga en la propiedad privada con el fin de adecuarla a los intereses colectivos y sociales ;pero también permite limitar el absolutismo del propietario respecto de las distintas formas y modos de ejercer el dominio .Por ello ,es perfectamente legítimo y constitucional que la ley imponga implícitamente el deber de usar los bienes ,ya que de esa manera se armoniza el interés privado con el bien común .En efecto así se satisface la necesidad colectiva de reconocer la riqueza a quien la aprovecha ,y que en base a ello da lugar a un beneficio individual lícito, y produce además ,un beneficio social materializado en la puesta en producción de un bien que genera más riqueza a la sociedad en su conjunto .Además del art.70° de la constitución ,tenemos los Tratados Internacionales de Derechos Humanos ratificados por el Perú ,los cuales sirven como criterio interpretativo o

complementario de las disposiciones de nuestro texto fundamental referido a los derechos y libertades (cuarta disposición final y transitoria de la constitución de 1993) .Siendo ello así debe recordarse que el art.21.1 de la convención Americana sobre Derechos Humanos (San José de Costa Rica .1969),establece que la ley puede subordinar el uso y goce de los bienes al interés social .La prescripción adquisitiva de dominio tiene plena legitimación constitucional ,pues se sustenta en la cláusula de “ función social de la propiedad” , o la del “bien común” como le llama nuestro texto fundamental.

OBJETO DE LA USUCAPIÓN Y /O PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE PROPIEDAD

El objeto de cualquier derecho subjetivo viene a ser el termino de referencia de dicha situación; es decir, aquello sobre lo que recae la prerrogativa típica del sujeto titular.

Es decir, el objeto de la usucapión es el señorío factico del poseedor sobre los bienes.

EFFECTOS DE LA USUCAPIÓN Y /O PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE PROPIEDAD

El efecto principal de la usucapión es adquirir la propiedad o el derecho real simétrico a la posesión que se ejerza.

- Convierte al simple poseedor en propietario
- El poseedor hace suyo definitivamente los frutos percibidos en el inmueble ,aunque la posesión hubiera sido de mala fe ,una vez ya producida la prescripción .
- Actúa retroactivamente, se considera al poseedor adquirente del dominio ,como propietario desde cuando entro a correr el plazo ,es decir , desde el primer día de posesión.

CLASES DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE BIEN INMUEBLE

Conforme al artículo 950° del código civil la adquisición de la propiedad de un bien inmueble se subdivide en:

- Prescripción adquisitiva corta u ordinaria: Que es la que se adquiere a los cinco años mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario, siempre que exista justo título y buena fe.
- Prescripción adquisitiva larga o extraordinaria: Que es la que se adquiere a los diez años mediante la posesión continua, pacífica y publica como propietario ,no siendo necesario justo título ni buena fe.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE BIEN MUEBLE

Conforme al art.951° del código civil la adquisición de la propiedad de un bien mueble se subdivide en:

- Prescripción adquisitiva corta u ordinaria: Que es la que se adquiere a los dos años mediante la posesión continua, pacífica y publica como propietario, siempre que exista buena fe.
- Prescripción adquisitiva larga o extraordinaria: Que es la que se adquiere a los cuatro años mediante la posesión, continua, pacífica y pública como propietario, no siendo exigible la buena fe .

MODALIDADES DE LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE PROPIEDAD

PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO ORDINARIA

La usucapión ordinaria, acorta el plazo de posesión exigido para la producción del efecto adquisitivo, pues se supone que se requiere de justo título y buena fe, los plazos legales se reducen a la mitad respecto a la modalidad extraordinaria .Por tanto, en los

inmuebles basta la posesión de cinco años; mientras en los muebles se requiere solo de dos años.

Nuestro Código, a diferencia de otros, no define lo que es el justo título, por tanto será necesario recurrir a la doctrina. Así pues, el justo título implica que el poseedor ha tomado control sobre el bien en base a una “causa de adquisición”, es decir, a un acto jurídico válido y verdadero, con potencialidad de transferir el dominio.

El justo título para la usucapión ordinaria debe ser cualquier acto o negocio dirigido a producir el mismo la adquisición, esto es, debe tratarse de un título traslativo que implique la efectiva salida de un bien del patrimonio de un sujeto y, por virtud del título, el ingreso al patrimonio de otro.

En consecuencia, el justo título será cualquier acto o negocio jurídico a título particular, cuya finalidad sea la transferencia de la propiedad, siempre que sea válido, y cuyo único defecto será que el enajenante no es titular del derecho que pretende transmitir. Por tal motivo el defecto del título requerirá ser subsanado a través de la posesión por el plazo correspondiente. El título debe ser “justo” es decir legalmente suficiente para transmitir la propiedad por sí solo con el único vicio de la falta de titularidad. En tal sentido, se requiere que el poseedor haya entrado en posesión por virtud de un acto que, según su propia naturaleza, hubiese transferido la propiedad a título particular, como la venta, donación, permuta, legado, a título particular. Por tanto, quedan excluidos los actos declarativos, que solo constatan un derecho pre-existente sin que los transfieran de un patrimonio a otro, como la partición, la sentencia reconocedora de un derecho. Tampoco se considera justo título los actos relativos a una universalidad (herencia).

Además el **justo título debe ser “verdadero”**, por lo tanto el acto o negocio jurídico debe tener existencia real y además, no tratarse de un título simulado o simplemente falso.

El poseedor que invoca la usucapión ordinaria debe aportar un instrumento que acredite un acto o negocio jurídico válido verdadero y que constituya título translativo de propiedad, tal como ocurre con un contrato de compraventa, permuta, dación en pago o donación con las formalidades ad-solemnitatem que la ley establece.

La realidad nos muestra una serie de casos en donde el poseedor mantiene su buena fe por encima del registro .Por ejemplo: los defectos del tracto sucesivo pueden subsanarse perfectamente a través de la usucapión ordinaria ,sin importar que el titular registral sea otro .

En la prescripción adquisitiva ordinaria corresponde estudiar dos requisitos específicos para consumir dicha usucapión: El justo título implica que el poseedor ha tomado control sobre el bien en base a una causa de adquisición es decir a un acto jurídico valido y verdadero ;y el otro requisito exigido en la usucapión ordinaria es la buena fe del poseedor debe responder al modo de actuar honesto de la persona .

PRESCRIPCION DE DOMINIO EXTRAORDINARIA

La usucapión extraordinaria tiene como antecedente la llamada prescripción por largo tiempo, cuyo fundamento también se encuentra en subsanar la falta de poder de disposición del transmitente.

La usucapión extraordinaria es el remedio último para regularizar situaciones de hecho largamente consolidadas por el paso del tiempo ,y en las que no se toma en cuenta requisitos de orden jurídico formal ,bastando la posesión continua, pacífica ,publica y como propietario .

La usucapión no está pensada para proteger al poseedor de mala fe, sino a cualquier poseedor cuya apariencia sea compatible con comportamiento análogo al de un titular ,según el ámbito social en el cual se desenvuelve ,y al margen de cualquier condicionamiento jurídico formal.

LA FÉ PÚBLICA REGISTRAL, EL CUAL SE AMPARA EL ÚLTIMO ADQUIRENTE

DEFINICION

La buena fe implica la seguridad del poder de disposición .El principio de fe pública se aplica exclusivamente a favor de un último adquirente que adquiere en virtud de un negocio jurídico y al cual se protege frente a la nulidad ,anulabilidad ,rescisión o resolución que sufra el acto previo. Es decir consiste en un mecanismo de seguridad jurídica que solo juega cuando se trata de adquisiciones contractuales, la cual puede sufrir cuando el transferente no resulta ser propietario por nulidad de su acto adquisitivo.

La buena fe es la ignorancia de la inexactitud del registro en cuanto a los motivos de nulidad o de ineficacia afectantes del negocio antecedente en el que confía el tercero .La creencia en ser transmitente el verdadero dueño ,se perturba cando el último adquirente reconoce la existencia de un titular distinto registral .

De las definiciones abordadas por diferentes podemos decir que la fe pública registral es un principio que se encargó de la protección de los terceros de buena fe que adquirieron un derecho sobre la base de la información proporcionada por el registro y lo han inscrito, aunque el transmitente no tenía dicho título o este sea anulado, resuelto en mérito de causas que no constan en el registro

La fe pública registral es uno de los pilares en los que se sustenta la seguridad del tráfico jurídico mobiliario.

La fe registral designa el efecto adquisitivo inatacable que puede producir la inscripción en beneficio del último adquirente .El aludido principio (de fe pública registral) persigue proteger al tercero que ha adquirido un derecho de quien finalmente carecía de capacidad para otorgarlo, lo que implica buscar la seguridad en el tráfico inmobiliario, sin embargo, la búsqueda de seguridad en tal tráfico puede implicar un sacrificio de la seguridad del derecho.

FUNDAMENTOS DEL PRINCIPIO DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL

El fundamento del principio de buena fe registral radica en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial, cuyo objeto consiste en proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúan terceros adquirentes y que se hayan producido confiados en el contenido del registro.

Los fundamentos del principio de fe registral según Gonzales Barrón Gunther son los siguientes:

- A. Fundamento Dogmático Jurídico: el fundamento dogmático es simple; se trata de una modalidad de adquisición a non domino, prevista por el legislador en aras de la seguridad jurídica de tráfico. De esta forma el tercero mantiene su adquisición, aun cuando el transmitente no sea el titular del derecho por efecto de la nulidad o extinción de su propio título. Esta anomalía solo se explica por razones prácticas ,en las que el legislador interviene para el logro de un fin superior
- B. El fundamento moral del principio de la fe pública registral: que es una hipótesis de tutela de la apariencia, en consecuencia, es figura excepcional y de aplicación in extremis, por lo que se señala que la tutela del registro necesita evaluar la conducta del tercero en contraposición a la del propietario que se pretende despojar.

REQUISITOS DE LA FE PÚBLICA

- A. La Adquisición valida a título oneroso

El principio de la fe pública actúa como mecanismo de protección de los llamados negocios de tráfico, esto es, aquellos celebrados en forma voluntaria en los que la voluntad de adquirir se adoptó en virtud de la información proporcionada por el registro.

- B. Confianza en el registro

El adquirente que pretende lograr una protección jurídica plena necesita confiar en un elemento objetivo que brinde certeza, o por lo menos ,una fundada verosimilitud respecto a la condición de dueño de la finca del transmitente .Por eso se exige que el adquirente celebre el negocio dispositivo con el titular

registraral ,quien goza para si de la presunción de exactitud (de ser dueño), y sobre cuya base es la que descansa dicho negocio sucesivo.

C. Buena Fe (elemento subjetivo)

La Buena fe consiste en la ignorancia de la inexactitud del registro en cuanto a los motivos de la nulidad o ineficacia afectantes de registro antecedente en el que confía en el tercero. La creencia de que el transmitente es el verdadero dueño ,se prueba cuando el tercero conoce la existencia de un titular distinto extra-registro.

El registro es un instrumento técnico de publicidad, que nace para divulgar los derechos oponibles; crea, por tanto una verdad formal al margen de su correspondencia con la realidad material, precisamente para asegurar el tráfico sobre inmuebles y tutelar al adquirente

El registro, es nacido para frenar la mala fe y favorecer la confianza del tráfico, se convertiría en un mecanismo amparador del fraude y la injusticia.

D. No debe constar en el registro causales de nulidad o ineficacia (elemento objetivo)

La protección del tercero se encuentra subordinada a la no-constancia en el registro de las causales de nulidad o ineficacia del negocio antecedente, lo que en buena cuenta determinar si algunos de estos motivos de claudicación del negocio previo constan efectivamente o no en el registro.

E. Inscripción de su propio título (elemento de cierre)

Una vez cumplido el requisito legal de la inscripción, se cierra el círculo de protección y queda constituido el tercero amparado por el principio de fe pública .Sin embargo, la cuestión no se limita a un conflicto entre el título inscrito y la constancia de nulidad no inscrita; sino además debe tenerse en consideración que el principio de fe pública en muchos casos produce una autentica adquisición a “nom domino “, esto es de origen legal ,pero teniendo como causa a la inscripción

CLASIFICACION

- **BUENA FE OBJETIVA**

La buena fe Objetiva se refiere al desconocimiento de la inexactitud registral no solo por lo que consta en el registro sino también por lo que resulta de la realidad extra-registral; de ahí se actuara de mala fe si tenemos conocimiento de la inexactitud del registro inclusive por información extra-registral.

- **BUENA FE SUBJETIVA**

La buena fe subjetiva se refiere al desconocimiento de la inexactitud por no constar ésta en el registro.

FINALIDAD DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL

Su finalidad es otorgar seguridad jurídica a aquellos derechos adquiridos por los particulares que, por su relevancia, tienen acceso a la publicidad registral.

Este principio busca básicamente proteger la seguridad jurídica de la contratación sobre la base de los asientos de inscripción que obran en los registros.

IMPORTANCIA

La importancia de la llamada fe pública registral radica en la presunción legal de que todo lo inscrito en el registro no es solo exacto, sino que también es íntegro y que, en consecuencia, cualquiera puede confiar en sus declaraciones incontrovertibles, indiscutibles en beneficio de las personas que hayan confiado en ellas.

La fe pública registral consiste en una presunción iuris et de iure legalmente establecida, en virtud de la cual el contenido del registro se reputa siempre exacto.

Asimismo, este principio otorga seguridad y confiabilidad en los registros, y sobre todo que protege al tercero que de buena fe adquiere.

REGULACION JURIDICA

INTERPRETACIÓN DEL ART.2014 DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO

A través de la Ley 30313 ,Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los art.2013 y 2014 del código civil y de los art. 4 y 55 y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del decreto legislativo 1049 publicada el 26 de marzo del 2015 ,se introdujo varias modificaciones al derecho inmobiliario ,con el objeto de combatir el fraude inmobiliario ,entre ellos se modificó el art. 2014 del código civil ,que regula el principio de fe pública registral.

El principio de fe pública registral protege la adquisición efectuada a título oneroso y con buena fe, de quien aparece en el Registro como titular registral ,que se inscribe en el Registro, contra cualquier intento de enervar dicha adquisición que se fundamenta en causas no inscritas antes .

Así ,antes del 27 de marzo del 2015 ,*el artículo 2014 del código civil establecía lo siguiente:*

Artículo 2014.- Principio de buena fe pública registral

“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo ,mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho ,aunque después se anule ,rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos .

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro “

El citado artículo fue modificado en los siguientes términos :

Artículo 2014.- Principio de buena fe pública registral

“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo ,mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho ,aunque después se anule ,rescinda ,cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan “

ULTIMO ADQUIRENTE REGISTRAL

El tercero registral es aquella persona que, sobre la base de la buena fe ,adquiere a título oneroso un derecho de quien aparece en el registro con facultades para otorgarlo ,y lo inscribe a continuación .Esta figura lo encontramos en el art.2014 del código civil ,que recoge el principio de buena fe registral ,y cuyo efecto inmediato es el proteger la adquisición del tercero una vez inscrito su derecho, aunque después se anule ,rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan ,siendo que la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

El sistema registral responde a una arquitectura que, pretendiendo ser lógicamente ordenada, tiende a proteger a quienes registran sus derechos, y sobre la base de dicha protección se construyen una serie de supuestos y presunciones orientadas a ratificar la importancia que se brinda al rol que juegan los Registros Públicos en la sociedad. La legislación civil, así como la normativa especial de los Registros Públicos privilegia y defiende al titular registrado, así como a quienes contraten amparados en la información que, a través de la publicidad registral, brindan las oficinas registrales de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos-SUNARP.

Se han generado normas que contienen presunciones orientadas a brindar seguridad en las contrataciones ,como aquella contenida en el art.2011 ° del código civil ,según la cual “Se presume sin admitirse prueba en contrario ,que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones .En este caso ,al tratarse de la presunción iure et de iure ,no podría alegarse desconocimiento del contenido de la información registrada .De igual forma , en el art.2014 de nuestro código civil se ha considerado que si una persona contrata a título oneroso (compra) con quien ,en los registros Públicos con facultades para transferir un bien ,quien adquiere mantiene su propiedad aun cuando posteriormente se deje sin efecto el derecho inscrito del otorgante ,siempre y cuando la causal de nulidad ,resolución o rescisión no consten en los registros públicos .

De esta forma el tercero a quien protege nuestra legislación y al que la doctrina conviene en llamar “tercero registral” resulta ser el titular registral (comprador que ya inscribió su derecho) que adquirió a título oneroso un bien, y se encuentra protegido por la presunción de buena fe, al haber contratado en base a la publicidad que otorgan los registros públicos. En este caso nos encontramos ante un supuesto en el cual el Estado brinda protección al tráfico jurídico de bienes. A este tipo de protección la doctrina conviene en llamar seguridad dinámica, que se concreta en la inoponibilidad (Lo no inscrito no tiene por qué afectar al comprador), mediante la cual se busca proteger al comprador o adquirente. La otra cara de la moneda, que complementa la protección que brindan los registros públicos, se refiere a la seguridad estática o seguridad del derecho, según la cual, el comprador que inscribe su derecho pasa a ser titular registral y se beneficia con la legitimación (presunción de validez de la adquisición).

REQUISITOS DEL ÚLTIMO ADQUIRENTE REGISTRAL

El comprador que adquiere un derecho sobre un predio y lo registra, no se afecta por una eventual invalidez del título de quien lo transfirió. Para que ello se de así, se requieren determinados requisitos:

- a) Adquirir de buena fe: En principio, la buena fe del adquirente se presume y, consecuentemente, habría que probar la mala fe. Una forma de probar ésta sería por ejemplo demostrar que el adquirente conocía la existencia de discrepancia entre la información registral y la realidad extra-registral, como puede ser la existencia de anteriores transferencias realizadas sobre el mismo bien.

De otro lado respecto al alcance del contenido de la información registral, se tiene que éste no es un tema pacífico, pues son diferentes las posiciones respecto a lo que debe entenderse por la norma según la cual “La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

Así, por ejemplo, el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 079-2005-SUNARP /SN, limita el alcance de

este conocimiento al contenido de las partidas y asientos registrales ,al señalar en el art .VIII del título Preliminar –Principio de Fe Pública Registral ,que :”La inexactitud de los asientos registrales por nulidad ,anulación ,resolución o rescisión del acto que los origina ,no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquellos ,siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales .

Por su parte la Jurisprudencia Judicial ha interpretado que el alcance de este conocimiento no se limita al asiento o partida registral, sino que se extiende a los títulos archivados; es decir, según esta posición la buena fe será tal siempre que no conste alguna inexactitud, inclusive en los títulos archivados

- b) Adquirir a título oneroso: De acuerdo a este requisito, el adquirente para ser considerado tercero registral, debe fundar su adquisición en una disposición dineraria o patrimonial de su parte .No entran dentro de esta protección quienes adquieren a título gratuito, como los herederos o donatarios .
- c) Adquirir del titular registral: La persona de quien se adquiere el bien debe ser una que aparezca como titular registrado o , en todo caso ,con facultades vigentes para disponer del bien ,pues en ello se basa la buena fe registral.
- d) Registrar su adquisición: Quien adquirió un bien cumpliendo los tres requisitos a los que nos hemos referido anteriormente ,para ser protegido y legitimado debe proceder a registrar su propiedad .De esta forma ,pasará a gozar de seguridad estática y tendrá legitimación registral ; es decir, el asiento de inscripción en el que se ha resumido el título en el cual se funda su adquisición se presumirá cierto y produce todos sus efectos ,mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez .

LEGISLACION NACIONAL

¿Cómo realizar la prescripción adquisitiva de dominio de un inmueble?

La prescripción adquisitiva de dominio es un mecanismo legal que permite al poseedor de un bien adquirir la propiedad del mismo, siempre y cuando haya cumplido con desarrollar una conducta establecida por ley y en un periodo de tiempo determinado.

PASOS PARA REALIZAR LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE UN INMUEBLE

La propiedad por prescripción se adquiere mediante la posesión, que debe ser **continua**, es decir sin interrupciones; **pacífica**, cuando la posesión es ejercida sin violencia física y moral; **pública, porque** la posesión debe ser visible por la colectividad y **como propietario**, comportándose como tal durante diez años.

Por lo general, la prescripción adquisitiva se realiza de dos maneras, a través de un proceso judicial, que puede ser respecto de predios urbanos y rurales, o de un trámite notarial, que es solo respecto de predios urbanos con o sin edificación.

La prescripción adquisitiva notarial la realizan los notarios de la localidad donde se ubica el predio materia de inscripción. La prescripción adquisitiva judicial se tramita como proceso abreviado, ante un juez civil, quien emitirá la sentencia y ésta al quedar firme se convertirá en título inscribible en la Sunarp.

EL CODIGO PROCESAL CIVIL PERUANO ESTABLECE COMO REQUISITOS:

- Solicitud firmada por el interesado y los testigos propuestos, autorizada por abogado.
- Plano de ubicación, de localización perimétrico y memoria descriptiva del inmueble, firmados por ingeniero o arquitecto colegiados y visados por el municipio o autoridad administrativa correspondiente.
- Certificación municipal o administrativa de quien figura como propietario o poseedor en sus registros.

- Copia literal del inmueble o certificado de búsqueda catastral, expedidos por la Sunarp.
- Declaración testimonial de no menos de tres ni más de seis personas mayores de 25 años.
- Evidencia de la posesión del inmueble.

En el supuesto de prescripción notarial, presentada la solicitud por el notario ésta se anota preventivamente en el Registro de predios en la Sunarp y se publica un aviso por tres días en el diario oficial El Peruano y en otro de mayor circulación, con un intervalo de tres días útiles entre cada uno de ellos, notificándose al titular registral, anterior transferente, colindantes y otras personas indicadas en la solicitud.

El notario realiza una constatación del inmueble para verificar la posesión pública y pacífica del solicitante y toma declaración a los testigos propuestos. Transcurridos 25 días hábiles desde la fecha de la última publicación, sin que medie oposición, el notario extiende la escritura pública respectiva y remite partes al registro de predios para su inscripción.

II PLENO CASATORIO CIVIL: PRESCRIPCION ADQUISITIVA

DE DOMINIO

I.MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por doña Gladys Filomena Lluncor Moloche, contra la sentencia de vista de fojas ochocientos treinta y tres a ochocientos treinta y cuatro, expedida el 25 de enero de 2008, por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque.

Usucapión: Fundamentos y efectos:

1.- Se considera que el real fundamento de la usucapión es el significado constituyente de la apariencia como única realidad del derecho y de la propiedad. La usucapión es algo más que un medio de prueba de la propiedad o un instrumento de seguridad del tráfico, es la realidad misma (la única realidad) de la propiedad. El substrato dogmático de un orden social patrimonial.

2.- Por eso se dice que la usucapión es una consecuencia necesaria de la protección dispensada a la posesión. Ésta normalmente se sacrifica ante la propiedad u otro derecho real (de ahí que se considere un derecho real provisional). Pero cuando, de una parte, la propiedad o el derecho real de que se trate se alían con el abandono y, en cambio, la posesión se alía con el tiempo y la gestión de los bienes, termina triunfando la posesión, que genera un característico y definitivo derecho real. En cierto sentido, la usucapión representa también la superposición del hecho sobre el derecho

3.- En suma, la usucapión viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por ley. Sirve además, a la seguridad jurídica del derecho y sin ella nadie estaría cubierto de pretensiones sin fundamento o extinguidas de antiguo, lo que exige que se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas

Nuestro ordenamiento civil señala que la adquisición de la propiedad por prescripción de un inmueble se logra mediante la posesión continua, pacífica y pública como

propietario durante diez años (denominada usucapión extraordinaria), en tanto que, si media justo título y buena fe dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años (denominada usucapión ordinaria).

Para el caso de autos nos interesa analizar la cuestión de la usucapión bajo la exigencia decenal de la posesión, puesto que es ésta la que ha sido invocada por los demandantes, en consecuencia no se pasará a analizar ni el justo título ni menos la buena fe en dicha posesión.

4.- Siendo ello así, tenemos que se requiere de una serie de elementos configuradores para dar origen este derecho, que nace de modo originario; así es pacífico admitir como requisitos para su constitución:

a) la continuidad de la posesión es la que se ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que se pueden dar actos de interrupción como los previstos por los artículos 904° y 953° del Código Civil, que vienen a constituir hechos excepcionales, por lo que, en suma, se puede decir que la posesión continua se dará cuando ésta se ejerza a través de actos posesorios realizados en la cosa, sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por ley;

b) la posesión pacífica se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas;

c) la posesión pública, será aquella que, en primer lugar resulte, evidentemente, contraria a toda clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos, dado que el usucapiente es un contradictor del propietario o poseedor anterior, por eso resulta necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por éstos, para que puedan oponerse a ella si ésta es su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró, y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida;

d) Como propietario, puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con *animus domini* sobre el bien materia de usucapión¹. Al decir de Hernández Gil, la posesión en concepto de dueño tiene un doble significado, en su sentido estricto, equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa, bien porque lo es, bien porque

tiene la intención de serlo. En sentido amplio, poseedor en concepto de dueño es el que se comporta con la cosa como titular de un derecho susceptible de posesión, que son los derechos reales, aunque no todos, y algunos otros derechos, que aún ni siendo reales, permiten su uso continuado.

Por lo tanto, como se anota en doctrina: ¿Cuál es la posesión que va a investirse formalmente como propiedad mediante el transcurso del tiempo? Se trata exclusivamente de la posesión a o de dueño, conocida como *possessio ad usucapionem*; nunca puede adquirirse la propiedad por los poseedores en nombre de otra (como los arrendatarios o depositarios); cualquier reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño interrumpe la prescripción por faltar el título de dueño, dado que los actos meramente tolerados no aprovechan a la posesión.

Abundando en argumentos se dice que el concepto de dueño se presenta "...cuando el poseedor se comporta según el modelo o el estándar de comportamiento dominical y cuando el sentido objetivo y razonable derivado de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño. Es, pues, esta apariencia o esta consideración lo que en principio constituye la sustancia del concepto de la posesión. Por tanto, un poseedor en concepto de dueño será una persona que realiza sobre la cosa actos inequívocamente dominicales, de los cuales puede objetivamente inducirse que se era y que es considerada por los demás como efectivo dueño de la misma, tampoco coincide el 'concepto de dueño' con el *animus domini*, mientras tal ánimo se mantenga en la irrecognoscible interioridad del poseedor. Es preciso que se manifieste hacia el exterior, suscitando en los demás la indubitada creencia de que posee como dueño.

FALLO:

Por tales razones, el Pleno Casatorio de la Corte Suprema de Justicia de la República, de conformidad con lo normado por el artículo 400° del Código Procesal Civil, por unanimidad:

a) Declara **INFUNDADO** el recurso de Casación interpuesto por doña Gladys Filomena Llúncor Moloche, en consecuencia **NO CASARON** la resolución de vista, su fecha veinticinco de enero de dos mil ocho, expedida por la Primera Sala Civil de Lambayeque;

b) **ESTABLECE** como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente:

La correcta interpretación del artículo 950° del Código Civil debe hacerse en el sentido que nada obsta para que dos o más coposeedores homogéneos puedan usucapir, puesto que de ver amparada su pretensión devendrían en copropietarios, figura jurídica que está prevista en nuestra legislación.

c) **IMPUSIERON** a la recurrente una multa de dos Unidades de Referencia Procesal de acuerdo a lo previsto por el artículo 398° del Código Procesal Civil; asimismo

d) **ORDENARON** la publicación de la presente sentencia en el Diario Oficial “El Peruano”, teniendo efectos vinculantes para todos los órganos jurisdiccionales de la República a partir del día siguiente de su difusión.

ANALIZANDO LA LEGISLACION COMPARADA

1. EN EL DERECHO FRANCES O ITALIANO

Paradigmáticos de la transmisión por solo consenso y del registro declarativo, nadie duda que la usucapión vence al propietario inscrito. La razón es muy simple los modos de adquisición originarios son más poderosos que los derivados, ya que arrasan con toda la historia anterior del bien; por tanto no importa quién sea el titular antiguo pues igual éste termina perdiendo el derecho en forma irremediable. Por tanto no es relevante si el propietario estaba inscrito o no, pues el usucapiente siempre resulta preferido. El registro declarativo francés se basa en el principio de “inoponibilidad de lo no-inscrito”, es decir, el título inscrito, aunque sea posterior prevalece sobre el título no –inscrito, pero ello presupone que ambos títulos provienen del mismo autor o causante. ¿Y cómo sabemos que éste último es el propietario ?

Para llegar a tal conclusión se requiere inexorablemente de la usucapión.” *Ha de tenerse en cuenta que ambas instituciones se complementan perfectamente bien (registro y prescripción adquisitiva). Gracias a la usucapión de treinta años, sabe el comprador que trata con un individuo que ha tenido, en cierto momento ,la propiedad del inmueble ,gracias a la transcripción ,sabe que este individuo ha guardado la propiedad que no la ha enajenado ,que es un propietario actual “.* En buena cuenta, la usucapión siempre vence ,sin excepción ,y en tal circunstancia quien aparece con un título registrado nada puede oponer.

El mismo criterio, y generalizado existe en la doctrina y jurisprudencia italiana .En efecto, está claramente establecido que la preferencia de la inscripción solo aplica para los casos de actos de doble disposición respecto de un titular común ,y en consecuencia propietario indiscutible ,pero no en otras hipótesis ,como aquellas en las que el conflicto se plantea con un usucapiente .” *Porque es necesario un adquirir del autor común, no es concebible un conflicto entre causahabiente a título derivativo y adquirente a título originario por usucapión. El conflicto en estos casos se resolverá en base a las reglas propias de la usucapión “.* Por tanto, nadie considera posible que exista un conflicto entre adquirente inscrito y usucapiente , ya

que este último siempre cuenta con un título superior ,sin importar si el título contractual fue inscrito con anterioridad a la usucapión .

La jurisprudencia de esos países ha establecido un principio de preferencia de los modos originarios sobre los derivados ,incluso cuando el sujeto que inscribe lo hace por decisión judicial producto de subasta .En tal caso igual prevalece la usucapión sobre el remate judicial ,ya que éste último es un modo de adquisición derivado .La jurisprudencia italiana ha acogido este principio en forma uniforme y reiterada : “ *El principio según el cual el conflicto entre la adquisición a título derivativo y la adquisición por usucapión es siempre resuelto a favor del segundo ,independientemente de la transcripción (en el registro) de la sentencia que constata la usucapión y de la anterioridad de la transcripción de ella o de la relativa demanda referida a la transcripción del título derivativo ,encuentra aplicación incluso en relación a la adquisición de un bien por adjudicación en sede de ejecución forzosa ,siendo éste último una adquisición que no es a título originario ,sino a título derivativo ,en cuanto transmisión del mismo derecho del deudor ejecutado por este último al adquirente “.*

Igualmente se dice en Italia que la adquisición por usucapión es oponible a cualquier tercero, incluso si no haya sido trascrita la sentencia de comprobación (Corte de casación, número 13184 de 1999). El principio según el cual el conflicto entre el adquirente a título derivativo y el adquirente por usucapión es resuelto a favor del segundo, independientemente de la transcripción de la sentencia que constata la usucapión (o de la referida demanda) , ya sea anterior o posterior a la transcripción del acto adquisitivo a título derivado (Corte de casación ,número 443 de 1985).

Distinta es la solución en el Derecho español ,en donde si existe un debate doctrinal respecto a este tema ,motivado fundamentalmente por el art.36 de la Ley Hipotecaria ,del que nosotros carecemos y razón por la que no debemos importar un problema ajeno .Según esta norma .el usucapiente vence al tercero inscrito en dos hipótesis : a) cuando se demuestre que el adquirente conoció o tuvo medios racionales para conocer ,antes de perfeccionar la adquisición ,que el predio estaba poseído en concepto de dueño por tercero ; b) no conociendo o no habiendo podido conocer esa posesión contraria ,el adquirente inscrito lo consienta expresa o tácitamente durante todo el año siguiente a la adquisición.

2. EN ESPAÑA

A favor del tercero inscrito, ya que excepcionalmente el usucapiente puede obtener primacía en el conflicto. Sin embargo, éste es un clásico ejemplo en donde la forma de redacción lleve a equívocos, pues bien, vistas las cosas casi siempre será preferido el usucapiente. En efecto ¿cómo podría alegar el propietario inscrito que no conoce la existencia de un poseedor contradictorio cuando éste ocupa el bien por treinta años ? la jurisprudencia se inclina en la práctica por el usucapiente.

En efecto podemos citar una sentencia española, cuya discusión se centró en una cláusula del contrato de compraventa en donde el enajenante especificó que existían unos ocupantes de las fincas vendidas ,y el Tribunal Supremo en decisión de 22 de setiembre de 1984 estimó que hubo grave negligencia por parte del comprador en no informarse del hecho posesorio extratabular del que había sido advertido ,por lo que prevaleció la usucapición contra tabulas frente al adquirente inscrito .Esta decisión judicial es demostrativa de nuestro aserto : es muy difícil que una posesión consolidada no pueda ser conocible para el adquirente .En este caso ,por ejemplo bastó consignar en el contrato la existencia del hecho posesorio ;pues bien, aun cuando ello no se hubiese dado cuenta en el texto negocial ,resulta muy difícil explicar cómo un comprador ,con un mínimo de diligencia ,no pudo advertir la existencia de un poseedor por tan largo periodo de tiempo ,y cuya posesión es notoria y pública.

La mayoría de las sentencias, por uno u otro fundamento, llega a la conclusión de que el usucapiente vence. Por ejemplo, la sentencia de 12 de diciembre de 1994, sanciona que una vez acreditada la ausencia de buena fe del tercer adquirente, entonces se determina la preferencia de la situación del poseedor. La sentencia de 30 de octubre de 1998 niega la protección registral frente a la usucapición de un local en propiedad horizontal, ya que se trataba de circunstancias exhibidas en forma notoria. Nótese que este criterio hace casi imposible que pueda ser preferida la posesión jurídica del tercero inscrito, pues será muy difícil que una posesión tan larga no sea manifiesta y notoria.

Por el lado contrario, las sentencias en las cuales prevalece el tercer adquirente registral normalmente se deben a que el poseedor no prueba los requisitos propios de la usucapición .Siendo ello así ,con registro o sin registro ,que deviene en cuestión

superflua ,el poseedor jamás podría ser vencedor en la controversia .Así, la sentencia del 8 de abril de 1995 se descarta la usucapión pues el poseedor no acredita el título y la buena fe como elementos constitutivos de la prescripción adquisitiva ordinaria que reclamaba.

En una sentencia de 2 de diciembre de 1998 se desestima la usucapión, pero no por el registro, sino porque no se prueba la posesión, ya que solo existía en el caso concreto una situación de tolerancia o buena vecindad .Sin dudas ,nuevamente la posición registral deviene aquí en irrelevante .

Según sentencia de 21 de abril de 1997 no procede la usucapión porque no se ha demostrado ,y ni siquiera alegado ,que el tercero conociera ,cuando compró la finca ,que era poseída por un tercero .Este caso debe descartarse de plano para efecto de formar un criterio jurisprudencial ,pues resulta evidente que el poseedor no podría vencer nunca si es que ni siquiera alega los hechos que podrían sustentar su pretensión .Talvez las únicas sentencias que decretan sin más la preferencia del adquirente registral son las de 23 de enero de 1989 y 31 de marzo de 1992 ,por la cual se sienta una doctrina insólita, y por supuesto que no genera jurisprudencia :el usucapiante solo vence cuando posee antes de la adquisición del titular inscrito ,pues si empieza a poseer luego entonces no puede aplicarse el requisito de conocer la posesión ajena .

El argumento debe rechazarse, pues el art.36 de la Ley Hipotecaria protege al tercero que compra cuando ya existe un poseedor e ignora esa situación (otra cosa es sostener que se ignora un hecho patente y continuado); pero jamás puede proteger cuando luego de la compra se inicia la situación posesoria, ya que en este caso el titular inscrito bien pudo interrumpir la usucapión, y si no lo hace entonces tiene que sufrir las consecuencias de su inactividad .Si dicha doctrina judicial ,aislada por cierto ,fuera correcta ,pues la usucapión simplemente estaría prohibida pues nunca se opondría a un titular registral .Demás está decir que la citada sentencia ha sido objeto de fundadas críticas en su propio país :”*Pero no se puede hablar de terceros si el conflicto nace directamente y desde el principio entre el titular registral y el prescribiente ,que es lo que ocurre cuando la posesión del segundo comienza después de haber adquirido el primero .En esa hipótesis ,las relaciones entre ambos sujetos deben regirse exclusivamente por las normas generales del Derecho Civil “.*

En consecuencia, bien podría decirse que la redacción de la norma inclina la balanza a favor del tercero registral, pero su verdadero texto, sumado a la jurisprudencia, opta en realidad por el usucapiente.

3. EL SISTEMA AUSTRALIANO O ACTA TORRENS

Contiene una serie de excepciones al principio de invulnerabilidad (inscripción constitutiva sanatoria). Entre estas excepciones se encuentra la usucapición contra el registro, admitida desde 1952, y por la cual se permite que un poseedor pueda vencer a un titular registral cuando ha cumplido todos los requisitos legales de la usucapición. En tal sentido, existe una franca corriente de opinión favorable a dar cabida a la realidad extra-registral, pues la posesión por largo tiempo es una realidad material constitutiva de un hecho que no puede desconocerse.

Sin embargo, y aquí la excepción se convierte en regla general, la tutela derivada del principio de fe pública no puede extenderse a quien ha registrado de mala fe, esto es, por conocer o por haber debido conocer la existencia de otro derecho real adquirido por tercero. Existen muchas sentencias de la Corte Suprema Italiana (números 3605 de 1985, 6024 de 1987 y 12428 de 1997), en las cuales se indica que la usucapición es oponible a quien está en grado de conocer, con las indagaciones impuestas por la normal imprudencia de la sucedida usucapición. Y resulta obvio que es casi imposible que el adquirente a título derivativo no se dé por enterado de la posesión contradictoria cuando ésta se ha extendido por varios años y se encuentra consolidada.

4. AUSTRIA

País germánico influenciado por el derecho alemán, también rige la inscripción constitutiva de los derechos reales sobre fincas, aunque con la diferencia que el registro se hace sobre la base de actos o negocios causales, y no abstractos como en su par de Alemania. Ello no impide, sin embargo, que se admita la usucapición *contra tabulas*, de conformidad con el Código civil Austriaco. Por otro lado, vale mencionar que la fe pública registral en este país no opera con solo inscribir el título del tercero, sino que además se requiere el transcurso de tres años que consolide la situación jurídica.

5. ALEMANIA

También se admite el ingreso de la posesión para rectificar la información del registro ,aunque si es cierto que en forma limitada De esta manera este registro sería prácticamente el único donde la usucapión *contra tabulas* estaría muy restringida ,aun cuando ello solo es una opinión desde la perspectiva del legislativo ,pues habría que ver que pasa en el “ derecho vivo “ y en la jurisprudencia de los Tribunales .El código civil Alemán regula dos hipótesis cuando existe un poseedor en concepto de dueño por el plazo de treinta años ,y su posesión es contraria al derecho de un titular inscrito.

Si estamos ante un propietario no –inscrito de una finca (por ejemplo : en virtud de herencia),el poseedor puede iniciar un procedimiento de intimación para efecto de excluir al titular formalmente inscrito ,pero no propietario .Aquel que ha provocado la sentencia (el poseedor)obtiene la propiedad al hacerse inscribir como tal en el registro inmobiliario.

Si estamos ante un propietario inscrito de la finca ,pero solo en los casos en que se trate de un sujeto fallecido o desaparecido (este último es un término muy amplio y genérico) ,y en el registro no se haya practicado inscripción alguna en los últimos treinta años de las que requieran el asentimiento del propietario ,entonces el poseedor puede iniciar el mismo procedimiento de intimación ,siendo que aquel que ha provocado la sentencia obtiene la propiedad al inscribirse .Nótese que la “ *exclusión de la propiedad* “ tiene diferencias formales con la “usucapión “ *contra tabulas* “ ,pero en realidad es lo mismo ,aunque restringida en sus efectos .Así pues ,la sentencia de exclusión trae como consecuencia que el bien inmueble queda sin dueño o vacante ;ante lo que el poseedor ,en una especie de acto de apropiación ,puede solicitar que él sea inscrito como propietario .Así lo explica la doctrina de ese país “ *Un no propietario que durante treinta años se ha limitado a poseer, sin estar inscrito ,solo tiene la facultad de hacer emplazar por edictos al propietario que lo ha sido hasta entonces ,dentro de un procedimiento judicial .Si el propietario no comparece ,se le tiene por renunciante y se dicta sentencia de exclusión .Con ello se extingue su propiedad ,y la finca queda sin dueño. El solicitante puede, sin embargo, obtener la inscripción, y con ello se hace propietario* “.

El Tribunal *competente* requiere públicamente a quien es propietario para que dé noticia de su derecho, previniéndole de que en otro caso podrá recaer la exclusión.

Si en el plazo declarado en los edictos nadie se presenta, entonces se dicta sentencia de exclusión de todos; ahora bien los titulares que se presentan mantienen sus derechos, pues frente a ellos no surte efecto la exclusión .

Esta sentencia deja a la finca sin propietario. Pero el designado en la sentencia tiene un derecho de apropiación exclusiva, el cual ejerce mediante su inscripción en el registro. Por su parte ,los derechos del tercero que gravan la propiedad ,no se ven afectados por la sentencia ni por la inscripción .Téngase en cuenta que formalmente la atribución del derecho se causa por la sentencia ,y no por la posesión ,pero es claro que la sentencia ,a su vez, tiene como presupuesto la posesión. Por tanto ,se trata de eliminar la usucapión contra tabulas mediante un artificio técnico ,propio del genio jurídico alemán ,por el cual lo que es usucapión se construye de otra forma pero finalmente el resultado es el mismo.

Está claro ,pues ,que ni siquiera los sistemas registrales más perfeccionados ,y que producen una mayor eficacia sustantiva en favor de la relación jurídica inscrita ,pueden darse el lujo de prescindir de una realidad fáctica tan poderosa como es el caso de la posesión continuada .Se dice que el tiempo lo borra todo ,el tiempo es el más poderoso aliado del derecho .La función social de la usucapión es evitar controversias sobre la titularidad de los bienes a través de comprobar la posesión por largo tiempo ,con lo cual, además ,se regularizan las situaciones de hecho socialmente ventajosas (explotación económica de los bienes) frente a las situaciones de vacua titularidad sin contenido social ni económico ,y más aún si se trata de la formalidad consistente en un asiento registral.

FORMAS DE RESOLVER LA POSESION EN LA ACTUALIDAD

1. ORGANOS JURISDICCIONALES PERUANOS

La doctrina reconoce de modo unánime que la posesión y el registro constituyen medios idóneos de publicidad de derechos reales ,por lo que corresponde ponderar la incidencia de la denominada buena fe registral con la situación posesoria del predio materia de enajenación :posesión y registro deben marchar juntos .Debe formar de la debida diligencia del adquirente de un inmueble la verificación de la posesión como un elemento que determina la adquisición de la propiedad ,sin embargo la inexactitud del registro puede comprobarse con la comprobación del estatus posesorio del bien .

La jurisprudencia de la sala civil de la corte suprema de justicia ,ha incorporado a la evaluación de la buena fe registral del adquirente ,la necesaria verificación de la situación posesoria del bien materia de la transferencia .

EL POSEEDOR USUCAPIENTE, FRENTE AL ULTIMO ADQUIRENTE

EL PROBLEMA DEL USUCAPIENTE CONTRA EL ÚLTIMO ADQUIRENTE

El derecho adquirido por prescripción es oponible al que tiene derecho inscrito .El problema se presenta cuando la prescripción no es declarada judicialmente (o si es declarada ,pero no es registrada la adquisición) y el titular con derecho inscrito luego enajena el bien .El de una persona que adquiere un bien por prescripción ,pero antes de iniciar el respectivo proceso judicial ,el titular con derecho inscrito transfiere el bien a un último adquirente ,quien registra su adquisición .El código civil vigente no regula específicamente la situación descrita ,sin embargo ,la posible solución estaría en los principios registrales pero ello no es tan fácil de solucionar como veremos a continuación .

Hay dos derechos que tratan de primar, por un lado, el poseedor amparado en los art. 950° y 952 ° del código civil, y por el otro lado, un último adquirente amparado en el art.2014° de nuestro código civil.

Si bien es cierto el registro establece y publicita una presunción oficial de titularidad, pero la realidad puede ser distinta para la ciencia registral, y por lo tanto, sea otro el que realmente posee el inmueble durante el tiempo suficiente para ganar el derecho de propiedad por la prescripción adquisitiva ,entonces surge la interrogante ¿Quién tiene más fuerza en el registro con sus declaraciones oficiales o la realidad de la posesión continua y constante en el tiempo?.

Debemos remarcar que la usucapión contra tabulas, se produce cuando entran en conflicto dos derechos contradictorios: el primero el de un tercero adquirente confiado en la exactitud del registro y que sustenta su derecho en la transmisión producida a su favor por el titular registral. Además, para ser protegido este último adquirente debe contar con un título oneroso y actuar de buena fe, pues en el registro no debe constar causal alguna de resolución ,rescisión o invalidez .El segundo derecho en conflicto es el del usucapiente que ha cumplido todos los requisitos legales para adquirir por prescripción ,pero que obviamente no ha inscrito su derecho.

El usucapiente es un poseedor cuya posesión es continua, pacífica y pública y como propietario por el termino de diez años.

De lo anterior señalado podemos apreciar que hay dos derechos en conflicto, por lo tanto habrá un vencedor y un vencido, un ganador y un perdedor .Por su parte existen dos posiciones unas a favor y otras en contra que a continuación se mencionara :

El Registro establece y publica una presunción de titularidad, pero la realidad puede ser distinta en cuanto es otro quien posee la finca por un tiempo suficiente para ganar por usucapión ¿Qué tiene más fuerza ,el Registro con sus declaraciones formales ,o la realidad de una posesión continuada ? Aquí es necesario distinguir varias hipótesis:

-Si el conflicto se plantea entre el poseedor y el titular registral, prevalece sin dudas la usucapión.

-Si el conflicto se plantea entre el poseedor y el último adquirente, entonces algunos autores, especialmente españoles, han considerado que el respeto por la posesión se modera con la necesidad de amparar la seguridad del tráfico, por lo que resultaría vencedor quien se ampara en el principio de fe pública registral (art.2014 CC)

La usucapición contra tabulas se produce cuando entran en conflicto dos derechos contradictorios :el primero ,el de un último adquirente confiado en la exactitud del Registro y que sustenta su derecho en la transmisión producida a su favor por el titular registral .Además para ser protegido este tercero debe contar con un título oneroso y actuar de buena fe ,siendo que en el Registro no debe constar causal alguna de resolución ,rescisión o invalidez .El segundo derecho en conflicto es el del usucapiente que ha cumplido los requisitos legales para adquirir por prescripción ,pero que obviamente no ha inscrito su derecho. En este caso ,el usucapiente es un poseedor cuya posesión es continua, pacífica ,pública y como propietario por el término de diez años .

Conforme se puede apreciar, el usucapiente es un adquirente extra registra ,cuyo derecho no aparece en los libros de registro ,y de esta forma la usucapición convierte en INEXACTA la información registral ,pues se ha producido el decaimiento del derecho de propiedad del titular registral a favor del usucapiente .Si éste consigue inscribir su derecho en el Registro ,el contenido de exactitud e integridad de los asientos se habrá subsanado.

En cambio, cuando este usucapiente no inscriba su adquisición, podrá ocurrir que un último adquirente confíe en los asientos registrales y adquiera de quien aparece como titular en los libros, con lo cual se producirá el conflicto de los adquirentes : uno, tabular ,que buscara ampararse en la fe pública del Registro de cumplirse los requisitos señalados por el art.2014 del código civil : y el otro, extraregistral ,pero amparado en una larga posesión .

La existencia de un usucapiente extra registral es, precisamente , una hipótesis en que la información registral deviene en inexacta y ,por tanto ,en caso de

conflicto con un último adquirente ,este último debe ser preferido ,por cuanto la causal de inexactitud no aparece en el registro.

La usucapión es un hecho que permite el goce y disfrute de la cosa, sin necesidad de un título formal que ampare la posesión .En esa perspectiva es más fuerte que el derecho mismo, pues luego de un prolongado periodo de tiempo el poseedor deviene en propietario.

En tal sentido ,”el hecho de la posesión representa una realidad social innegable ,y el comportarse como el verdadero propietario durante un largo período ,tiene consecuencias que el derecho no puede silenciar .

Enseguida veremos un conjunto de razones por las cuales siempre deberá imponerse la usucapión.

Existen dos posiciones divididas la primera a favor del poseedor por prescripción ,y la segunda a favor del tercero registral ,las posiciones que se mantienen son las que se describen a continuación :

A) LA PRIMERA A FAVOR DE LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE PROPIEDAD :prima la usucapión como modo de adquirir sobre la publicidad registral y considera que la usucapión de cualquier clase ,ordinaria o extraordinaria ,ha de prevalecer sobre la atribución de derecho que el Registro ha realizado .Los argumentos que se citan son de diferente índole :

*La mayor fuerza que los modos originarios de adquisición tienen frente a los derivados .Así se dice que “En las adquisiciones originarias no interesa dilucidar quien es el propietario primigenio ,pues el dominio igual se pierde cualquiera que éste fuese : de allí que por definición teórica la adquisición derivada cede o es vencida por la originaria .Si en la primera el derecho está supeditado a la titularidad del transmitente y en la segunda ,no, entonces esta última es superior porque opera de forma absoluta e inmediatez .Por tanto, se concluye ,la usucapión es más poderosa que el registro y su tracto sucesivo.

* La idea de que la posesión consolidada es un título “mejor “que el “mero formalismo “.Para justificar esta consideración, el mismo autor razona de la siguiente manera .”En buena cuenta ,pues, los hechos jurídicos que la ley

reconoce ,tal como la usucapión o la unión de hecho ,no pueden estar subordinados a documentos formales o títulos solemnes ,pue, en tal caso ,su regulación carece de razón de ser .En tal caso, estaríamos ante un sistema jurídico que regularía solamente formalismos y no la realidad material de la vida .Ello trae el grave problema de un ordenamiento basado en simples ficciones que ,de forma intencional ,se venda los ojos con el fin de negar los hechos y por lo que el resultado no sería otro que la inmediata deslegitimación del orden jurídico por basarse en meras apariencias o etiquetas “.

*La convicción moral que la protección del poseedor debe prevalecer frente a la dispensada al propietario .En este sentido se afirma:” Desde una perspectiva ética ,la situación del poseedor ,que invierte y produce ,se encuentra en grado superior a la del propietario meramente abstencionista que se contenta con inscribir una escritura pública en el Registro .La realidad de la vida ,cuando es tan patente y prolongada ,debe vencer al mero formalismo.”

- Para MESINAS MONTERO, Federico, la fe pública registral puede ser vencida por la prescripción adquisitiva de dominio .En efecto, el segundo párrafo del art. 952 ° C.C. Señala que la sentencia (de prescripción adquisitiva) que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño .Por lo tanto ,aun quien adquiera con buena fe registral puede verse desplazado por un prescribiente .
- Debe notarse que el artículo del C.C restringe la protección del tercero registral a los casos de nulidad, rescisión o resolución del derecho del otorgante, pero no frente a una prescripción contra tabulas.
- Por su parte BULLARD GONZALEZ Alfredo, nos dice que el registro solo nos cuenta con una parte de la historia ,pero no nos cuenta lo más importante :quien está poseyendo efectivamente el inmueble .El efecto final es que el registro puede oponerse a todos menos al poseedor actual que ha sumado diez años de posesión .

- Siguiendo la misma línea ESQUIVEL OVIEDO, señala que el prescribiente vence siempre al tercero registral, sin importar el derecho de este anterior o posterior. La consecuencia es evidente de esta regulación es que el registro no ofrece seguridad respecto a la posibilidad de exclusión absoluta de terceros ,con las consecuencias negativas precisadas .El autor agrega además, que el principio de la fe pública registral solo otorga seguridad en los casos de resolución ,recisión ,anulación del derecho legitimado por el registro para transferir la propiedad de un bien registrado ,mas no contra la prescripción .

B)LA SEGUNDA A FAVOR DEL ÚLTIMO ADQUIRENTE REGISTRAL ,por el contrario ,entiende que la prescripción ordinaria no cabe contra el tercero protegido que cumple los requisitos exigidos por la Ley para ser mantenido en su adquisición y, en cuanto a la extraordinaria ,también se rechaza o ,si se admite, solo siempre y cuando medie una de estas dos circunstancias :la de que, en el momento de adquirir ,conozca que el poseedor ha adquirido por usucapión la titularidad del bien o la de que ,si la desconoce ,la consienta durante un plazo determinado luego de inscribir el derecho a su favor .Los argumentos barajados por los defensores de este criterio alegan :

- Que la prescripción ordinaria no puede darse pues no es posible entender que el usucapiente ha poseído de buena fe y en concepto de dueño si el Registro está atribuyendo el dominio a otra persona .De otro modo ,se arguye ,los asientos del Registro no producirían efectos erga omnes y la seguridad jurídica se resentiría .
- Que la prescripción extraordinaria tampoco puede prevalecer porque equivaldría a dar preferencia a un título oculto y no inscrito frente a los asientos del Registro .Ello contradeciría el principio de oponibilidad y de fe pública y aumentaría la inseguridad en el tráfico inmobiliario con lo que la contratación se complicaría con el consiguiente aumento de costos de transacción ,financiación y reducción del valor de los inmuebles y del volumen del préstamo hipotecario .En las legislaciones que , para proteger su adquisición ,demandan la buena fe del adquirente ,se exceptiona el supuesto de que conociera el hecho de la usucapión

porque ,entonces ,tal buena fe no existiría o ,en el caso de que la ignorara ,consintiera en la posesión del usucapiente por un plazo determinado una vez inscrito el contrato del que resultara su derecho.

- Que, desde el punto de vista social, el reconocimiento de la preferencia de las situaciones de hecho frente a la realidad jurídica, ósea, frente a las atribuciones de derechos realizadas por el Estado puede provocar un “efecto llamada “ que multiplique el fenómeno de las ocupaciones legales.

Son casos cotidianos que despiertan el interés a estudiar porque no es beneficiosa para todos, siempre tiene que verse afectada una de las partes más que la otra ,ello ocurre cuando es un poseedor no propietario ,un usucapiente viene poseyendo el inmueble por más de diez años e incluso realiza edificaciones ,construcciones y cumpliendo con los requisitos exigidos por ley ,y que simplemente no inicia un proceso de prescripción adquisitiva faltándole una sentencia declarativa de su derecho ,teniendo el derecho ya ganado ,es ahí cuando el titular registral decide transferirlo e hipotecarlo con intención de no cumplir con la obligación ,porque sabe que perdió la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio ,al realizar este acto el titular registral genera que el tercero de buena fe inscriba su adquisición, confiando en los asientos registrales y adquiera de quien aparece como titular en los registros ,ya sea que se encuentre ,con lo cual se producirá el conflicto de dos adquirentes: uno, tabular ,que buscara ampararse en la fe pública del registro de cumplirse los requisitos señalados por el art.2014 del código civil : y el otro ,extra registral pero amparado en una larga posesión .

Lamentablemente ,aunque muchas personas y entidades financieras piensen que al momento de adquirir un inmueble sea por compra venta o en garantía hipotecaria ,solo será necesario ir al registro para verificar la validez de los títulos del actual titular registral ,ello no es así ,puesto que el comprador ,adjudicatario o beneficiario de la garantía hipotecaria además de hacer el respectivo estudio de títulos ,deberá de gastar tiempo y dinero en acudir al predio y verificar que el mismo no se encuentra en posesión de otra persona distinta al titular registral .

Además el comprador deberá tomar todas las previsiones necesarias por cuanto deberá de averiguar todo lo referente a la posesión del ocupante del predio, esto es ,tendrá que

estar seguro de que clase de poseedor es, y desde cuando detenta la posesión del bien .Todo ello con la finalidad de descartar que el poseedor haya adquirido el bien por prescripción .

Asimismo ,el derecho de propiedad no es solo un concepto de índole patrimonial y económica ,sino que tiene como límite el interés social , y en ese entendido a la sociedad le interesa que en la circulación de bienes inmuebles se exija no solo la confianza en la publicidad registral sino también un mínimo de diligencia que le haga verificar la situación material de los bienes .Asila referencia al tráfico de bienes basado exclusivamente en la información registral resulta un concepto limitado debiendo existir en todo caso la verificación de las condiciones materiales de los bienes que se hacen circular ,en este caso tratándose de bienes inmuebles es poco usual que alguien compre solo para volver a vender ,y aun cuando lo haga deberá investigar las cualidades y condiciones de lo que compra.

Sin embargo debe prevalecer el derecho de quien en base a la posesión continua, pacífica y publica, siendo ello quien ha cumplido con la prescripción adquisitiva de dominio.

CONCLUSIONES

1. La posesión implica tener la potestad o señorío factico sobre el bien, que permite a la persona gozar, y disfrutar de dicho bien, ya sea para el aprovechamiento económico o satisfacción de sus necesidades.
2. Nuestro ordenamiento jurídico se ha adherido acertadamente desde el código civil de 1936 a la teoría objetiva de la posesión y reconoce al poseedor aun sin que este tenga animus domini, no obstante, exige que tenga el bien en interés propio.
3. La propiedad es real, absoluto, exclusivo y perpetuo, es el derecho real por excelencia, se ejercita contra todos, el derecho de propiedad es absoluto, lo cual significa que confiere a su titular todas las facultades, es decir, las de usar, disfrutar, disponer y reivindicar del bien objeto del derecho.
4. La prescripción adquisitiva de propiedad, o usucapión es el medio por el cual la persona se convierte en propietario de un bien, por el efecto mismo de la posesión el cual le permitirá poder disfrutar y gozar del bien ,para ello cumpliendo con los requisitos exigidos por la ley ,y poseyendo un periodo determinado.
5. La fe pública registral es uno de los pilares que sustenta la seguridad jurídica, que consiste en proteger a los adquirentes que alegan de buena fe, el fundamento de este principio radica en la necesidad de asegurar el trafico patrimonial, cuyo objeto consiste en proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúan adquirentes confiados en base al contenido del registro.

6. La usucapión es más poderosa, el solo hecho de haber cumplido con los requisitos exigidos por ley ya te convierte en usucapiente, faltando inscribir el derecho contenido en una sentencia declarativa ,nuestros órganos jurisdiccionales lo demuestran en sus respectivas casaciones ,en donde se inclinan a favor de la usucapión que se ve enfrentada con el último adquirente ,siendo ello que este adquirente debe tomar la debida diligencia antes de adquirir un bien , no solo acudiendo a los registros sino verificando la verdadera situación del bien.

RESUMEN

La Prescripción es una forma de adquirir la propiedad de un bien por efecto del tiempo. Este tiempo puede operar para crear o extinguir derechos.

La prescripción adquisitiva es un hecho jurídico voluntario orientado al ejercicio de los poderes de la propiedad de manera pública, continua y pacífica, por parte del poseedor, quien bajo la influencia del tiempo se convertirá en propietario del bien poseído. La prescripción adquisitiva busca el reconocimiento de propiedad, del que se goza por el transcurso del tiempo y por haber sido ejercido de forma pacífica, continua y pública.

La posesión pública implica que esta se ejerce de modo visible, y no oculta, de modo que se pueda revelar exteriormente la intención de sujetar la cosa. Esta posesión también tiene que ser continua, es decir mantener en forma constante el control sobre el bien, por lo menos de modo potencial, sin que los terceros interfieran sobre este.

La prescripción adquisitiva es importante porque desde sus orígenes sirvió como un mecanismo legal para dar seguridad al poseedor, es decir que por el mismo hecho pueda el poseedor obtener un derecho de propiedad o subsanar los defectos que pudiera tener en su título de propietario.

ABSTRACT

The present research work on the Domain Purchase Prescription will develop important issues such as possession, ownership and the acquisitive prescription of property; detailing the importance of these.

The acquisitive prescription is a legal mechanism that allows the possessor of a good to acquire ownership of it, as long as there is a behavior established by law in a period of time also indicated in it.

In this work we will also find the social function of acquisitive prescription; It allows granting ownership of a property to the person who has owned it in a peaceful, public manner and continues as owner for several years.

We will analyze the possession, the property and its modes of acquisition of it; as well as the budgets of the acquisitive prescription of property.

The present investigation is justified in the guarantee theory of the right of possession and property that tries to give protection and support to a constitutionally recognized right.

Currently before the courts a series of cases on acquisitive prescription are presented and the judges have to apply the principles and use the appropriate methods to declare the right to the one who best corresponds to it.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- **TEXTOS**

1. AVENDAÑO VALDEZ Jorge, *Comentarios al Código civil*. Editorial Gaceta Jurídica.
2. DELGADO PEREZ Cesar Enrique, “*El principio de la fe pública registral en la jurisprudencia*”. Actualidad Jurídica.
3. GONZALES BARRON Gunther, “*Los Derechos Reales y su inscripción registral*”. Editorial Gaceta Jurídica S.A
4. GONZALES BARRON Gunther. “*Tratado de Derechos Reales*. Editorial Jurista Editores.
5. GONZALES BARRON Gunther “*La Propiedad mecanismo de defensa*”, Editorial Gaceta Jurídica.
6. GONZALES LINARES Nerio, “*El Derecho Civil Patrimonial*”, Editorial Palestra Editores SAC.
7. LAMA MORE Héctor E. “*El título Posesorio en el Derecho Civil Peruano*”—Revista Oficial del Poder Judicial.
8. MOSQUERA ROJAS Nicola, “*Sistemas Posesorios con Referencia al código civil del Perú*”. Revista de Derecho y Cambio Social.

ANEXOS

(Proyecto de Sentencia)

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CAS. NRO. 2486-2015
DEL SANTA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Sumilla: Al no haber acreditado la demandante poseer el bien durante diez años que exige el artículo 950 del Código Civil para ser declarada propietaria del bien por prescripción adquisitiva, la presente demanda debe ser desestimada.

Lima, diecinueve de mayo de dos mil dieciséis.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número 2486-2015, en audiencia pública de la fecha, oídos los informes orales y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia.

I. MATERIA DEL RECURSO:

Que se trata del recurso de casación interpuesto por **la demandada Caja de Beneficios y Seguridad del Pescador en Liquidación**, a fojas trescientos seis, contra la sentencia de segunda instancia de fecha veinte de mayo de dos mil quince, de fojas doscientos setenta y seis, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia Del Santa, que **confirma** la sentencia apelada de fecha dieciséis de octubre de dos mil catorce, de fojas doscientos treinta y uno, que declara **fundada** la demanda.

II. ANTECEDENTES.

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada, es necesario realizar las siguientes precisiones:

1. DEMANDA.

Por escrito de fojas treinta y nueve, de fecha cinco de junio de dos mil trece, **Corina Siviriana Alayo López** interpone demanda a fin que se le

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CAS. NRO. 2486-2015
DEL SANTA**

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

declare propietaria del inmueble ubicado en la urbanización Popular Bellamar, Sector IV, Segunda Etapa, Manzana B-5, Lote 2, Distrito de Nuevo Chimbote. Funda su pretensión en lo siguiente: **1)** Que el treinta de setiembre de mil novecientos noventa y siete tomó posesión del citado inmueble, inscrito en la Partida N° P09077599 a nombre de la demandada; **2)** Que en el inmueble construyó su vivienda de una planta, de material noble y con todos sus servicios básicos; **3)** Que ha pagado el impuesto predial, arbitrios municipales, servicios de agua potable y energía eléctrica; **3)** Que reside en el inmueble hace más de quince años, en forma pacífica, continua y pública, como propietaria.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Por escrito de fojas noventa y seis, la **Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador**, contesta la demanda negándola y contradiciéndola en todos sus extremos, señalando que: **1)** El inmueble es de su propiedad y es ocupado ilegalmente por la demandante; **2)** El inmueble fue adjudicado al pescador Teodoro Bismark Lector, no habiéndose perfeccionado aun el título de propiedad del adjudicatario; **3)** Los documentos anexados a la demanda, no acreditan que la demandante se haya comportado como propietaria; **4)** Los contratos de servicios básicos de agua y luz no son conductas que solamente las realizan los propietarios, sino también el poseedor, como es el caso de la demandante; **5)** Los únicos documentos que adjunta la demandante son recibos de agua y luz a partir del año dos mil nueve y un estado de cuenta de pagos por el servicio de agua potable y alcantarillado, que es a partir del año dos mil siete; que no adjunta más documentos que demuestren que cuenta con más de diez años de posesión, como alega la demandante; **6)** La demandante no solo trata de demostrar su pretensión con documentos que no tienen fecha cierta, por ser documentos privados, sino, que no adjunta el HR y PU correspondiente al inmueble que acrediten su posesión por más de diez años.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CAS. NRO. 2486-2015
DEL SANTA**

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

3. PUNTOS CONTROVERTIDOS.

Se ha establecido como punto controvertido determinar si corresponde declarar la prescripción adquisitiva del inmueble materia de *litis* a favor de la demandante.

4. RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA.

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante resolución de fojas doscientos treinta y uno, su fecha dieciséis de octubre de dos mil catorce, declara **fundada** la demanda; en consecuencia, declara a la demandante propietaria del inmueble materia de *litis*, al considerar lo siguiente: Ha afirmado que la posesión sobre el inmueble materia de *litis* la tomó el treinta de setiembre de mil novecientos noventa y siete; que si bien este hecho no queda comprobado de manera directa, se concluye que efectivamente tal toma de posesión sucedió así, según el estado de cuenta del servicio de Agua Pòtable y Alcantarillado del Santa, sede Chimbote, pues en el mismo aparece que la demandante cuenta con dicho servicio en la dirección domiciliaria del inmueble materia de la prescripción adquisitiva, desde el mes de noviembre de mil novecientos noventa y siete; que este hecho incluso está corroborado con las declaraciones testimoniales de los testigos, quienes en la inspección judicial llevada a cabo afirman conocer a la demandante desde el año mil novecientos noventa y cinco a mil novecientos noventa y siete y que ésta se encuentra en posesión del inmueble desde el año mil novecientos noventa y siete; que en la inspección judicial se determinó que existe una construcción destinada a casa vivienda.

5. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.

Mediante escrito de fojas doscientos cuarenta y dos, la demandada **Caja de Beneficios y Seguridad del Pescador** interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia y denuncia como agravios que:

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CAS. NRO. 2486-2015
DEL SANTA**

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

1) No se ha tomado en cuenta que con anterioridad a este proceso, se tramitó otro con la misma pretensión, entre los mismos sujetos procesales, expediente N° 574-2009, que ha resuelto sobre el fondo declarando infundada la demanda, decisión que ha quedado consentida; 2) Que existió interrupción del plazo, por lo que se debe volver a contabilizar éste para que pueda iniciarse un nuevo proceso, el cual correría a partir del año dos mil nueve, fecha en que se inició el primer proceso, por lo que en la actualidad no se habrían cumplido los diez años establecidos en el artículo 950 del Código Civil; 3) En el presente proceso, la posesión se interrumpió y dejó de ser pacífica, pues la demandada se apersonó al primer proceso y estuvieron las partes interesadas en continua negociación para vender la propiedad, es decir, su posesión en todo momento fue perturbada.

6. RESOLUCIÓN DE VISTA.

Los Jueces Superiores de la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia Del Santa, expiden la resolución de vista de fecha veinte de mayo de dos mil quince, de fojas doscientos setenta y seis, que **confirma** la resolución apelada. Fundamentan su decisión en lo siguiente: 1) Si bien, las partes y su posición procesal son las mismas en uno y otro proceso, no ocurre lo mismo con la *causa petendi* (fundamentos que sustentan el petitorio), pues la demandante solicita la prescripción adquisitiva en el presente proceso, indicando que posee el inmueble desde el treinta de setiembre de mil novecientos noventa y siete hasta la actualidad, siendo la fecha de interposición de la demanda el cinco de junio de dos mil trece, y que tiene la condición de poseedora por más de quince años, en forma pacífica, continua y pública como propietaria; que esta situación es distinta a lo expuesto en el Expediente N° 574-2009, en el que la demandante indicó que poseía el inmueble desde el siete de mayo de mil novecientos noventa y ocho, en mérito al contrato de traspaso de posesión de la misma fecha, celebrado ante notario público, otorgado a

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CAS. NRO. 2486-2015

DEL SANTA

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

su favor por Teodoro Bismark Lector y Noemi Villarreal Angola de Bismark (adjudicatarios primigenios del Programa de Vivienda Bellamar – Segunda Etapa (hasta la actualidad), por el precio de dos mil dólares americanos; que dicho contrato lo celebró en la creencia que los transferentes eran los titulares, siendo la fecha de interposición de la presente demanda, el diecisiete de marzo de dos mil nueve; por lo tanto, se concluye que no existe la cosa juzgada, por tener la nueva demandada fundamentos de hecho distintos; 2) Si bien, en el año dos mil nueve, la demandante accionó contra la demandada (Expediente N° 574-2009) y solicitó la prescripción adquisitiva de dominio del citado inmueble, pretensión que fue declarada infundada, ello no significa en modo alguno interrupción del plazo, pues de los actuados no se advierte que la demandante haya abandonado el bien o haya perdido la posesión, tampoco, se ha demostrado que la demandada haya reclamado judicialmente la posesión del bien; 3) De la valoración conjunta de los medios de prueba, específicamente de las testimoniales actuadas en la audiencia de pruebas, en las cuales testigos declararon conocer a la demandante desde el año mil novecientos noventa y cinco, por ser su vecina y que ésta ha estado viviendo en el inmueble; asimismo, de las documentales consistentes en las constancias de no tener deuda por el impuesto predial y arbitrios, del contrato de locación de servicios profesionales, se acredita que la demandante ha construido en el inmueble, utilizándolo como su vivienda; (de ello se entiende) que la demandante está inscrita en el Registro del Contribuyente de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote, quien además ha gestionado y firmado contratos para el suministro de los servicios de energía eléctrica y agua; por consiguiente, el verdadero y real comportamiento de la demandante ha sido el de propietaria, aunque según lo sostiene en su escrito de demanda, reconoce a la demandada como propietaria registral del predio y justamente por ello es que la emplaza en el presente proceso; empero, ello no impide considerar que la conducción del inmueble pueda

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CAS. NRO. 2486-2015
DEL SANTA**

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

ser calificada como una verdadera posesión, al actuar y comportarse con *animus domini*, es decir, como si fuera la verdadera propietaria, aunando a ello que su posesión ha sido continua, pública y pacífica.

III. RECURSO DE CASACIÓN.

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha catorce de agosto de dos mil quince, del cuaderno de casación, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la demandada **Caja de Beneficios y Seguridad del Pescador en Liquidación**, por la siguiente causal:

Infracción normativa del artículo 950 del Código Civil. Señala que la prescripción adquisitiva es la forma de adquirir la propiedad a través de la posesión continua, pública, pacífica y como propietario de un bien; que no se ha efectuado una debida valoración de los medios de prueba que acreditan que la demandada no se encuentra en posesión del bien por más de diez años; que existen numerosos medios de prueba que acreditan que dicha posesión no ha sido pacífica al existir otro proceso similar seguido por las mismas partes.

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE.

Que, la materia jurídica en debate en el presente proceso, se centra en determinar si procede o no declarar a la demandante como propietaria del inmueble, materia de *litis*, de propiedad de la demandada, por haber poseído el bien en forma continua, pública, pacífica y como propietaria durante diez años, conforme lo exige el artículo 950 del Código Civil, según lo alegado por la demandante.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA.

PRIMERO.- Que, el artículo 950 del Código Civil, establece que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. *Siendo ello así, tenemos que se requiere de una serie de elementos configurados*

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CAS. NRO. 2486-2015
DEL SANTA**

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

para dar origen a este derecho, que nace de modo originario; así es pacífico admitir como requisitos para su constitución: **a) la continuidad de la posesión**, es la que se ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión puesto que se pueden dar actos de interrupción como los previstos por los artículos 904 y 953 del Código Civil, que vienen a constituir hechos excepcionales, por lo que, en suma, se puede decir que la posesión continua se dará cuando ésta se ejerza a través de actos posesorios realizados en la cosa, sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por ley; **b) la posesión pacífica**, se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauro el nuevo estado de cosas; **c) la posesión pública**, será aquella, que en primer lugar resulte, evidentemente, contraria a toda clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos, dado que el usucapiente es un contradictor del propietario o poseedor anterior, por eso resulta necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por éstos, para que puedan oponerse a ella si esa es su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró, y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida; **d) como propietario**, puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con *animus domini* sobre el bien materia de usucapición. Al decir de Hernández Gil, la posesión en concepto de dueño tiene un doble significado, en su sentido estricto, equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa, bien porque lo es, bien porque tiene la intención de serlo. En sentido, amplio, poseedor en concepto de dueño es el que se comporta con la cosa como titular de un derecho susceptible de posesión, que son los derechos reales, aunque no todos, y algunos otros derechos, que aún no siendo reales, permiten su uso continuado¹.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CAS. NRO. 2486-2015
DEL SANTA**

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

SEGUNDO.- Que, de la presente demanda interpuesta el cinco de junio de dos mil trece, se aprecia que la demandante solicita que se le declare propietaria por prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en la Urbanización Popular Bellamar Sector IV, Segunda Etapa, Manzana B-5, Lote 02, Distrito de Nuevo Chimbote, inscrito en la Partida P09077599, a nombre a la Caja de Beneficios y Seguridad Social de Pescador, por haber tomado posesión del inmueble desde el treinta de setiembre de mil novecientos noventa y siete.

TERCERO.- Que, *prima facie* resulta menester señalar lo actuado en el expediente acompañado, del que fluye que el diecisiete de marzo de dos mil nueve, la misma demandante interpuso demanda de prescripción adquisitiva contra la demandada, a fin que se le declare propietaria del referido inmueble, por tener la posesión en forma continua, pacífica y pública y como propietaria del bien desde el siete de mayo de mil novecientos noventa y ocho, en mérito al contrato de traspaso de posesión celebrado con Teodoro Bismark Lector y Noemí Villarreal Angola de Bismark, bajo la creencia que los transferentes eran los titulares del bien; que mediante sentencia de fojas doscientos veintitrés, el juez de primer grado declaró infundada la demanda, decisión que al ser apelada fue confirmada por el Superior jerárquico, mediante sentencia de vista de fojas doscientos setenta y seis, bajo el fundamento que las pruebas aportadas resultaban insuficientes para acreditar la posesión del inmueble por el tiempo de diez años, que exige el artículo 950 del Código Civil; que mediante la resolución de fojas doscientos ochenta y ocho, se ordenó que se cumpla lo ejecutoriado y se archive en forma definitiva el proceso. Como se observa, el juzgador en base a la valoración conjunta de los medios probatorios admitidos y actuados, ha emitido pronunciamiento de fondo sobre lo peticionado por la demandante; por consiguiente, lo decidido en dicho proceso ha adquirido la calidad de cosa

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CAS. NRO. 2486-2015

DEL SANTA

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

juzgada, conforme a lo dispuesto en el artículo 139 inciso 2^o del Constitución Política del Perú.

CUARTO.- Que, estando a lo expuesto y teniendo en cuenta que el principio de cosa juzgada que rige la función jurisdiccional le otorga al fallo judicial la calidad de indiscutible –ya que constituye decisión final–, a la par que garantiza al justiciable la certeza de que su contenido permanecerá inalterable, independientemente de si el pronunciamiento expedido haya sido favorable o desfavorable para quien promovió la acción²; se concluye que la decisión emitida en tal proceso que tiene la calidad de cosa juzgada alcanza al período de posesión que alegó la demandante respecto al inmueble materia de prescripción desde el año mil novecientos noventa y ocho hasta la fecha que interpuso la demanda, marzo del año dos mil nueve.

QUINTO.- Que, desde otra perspectiva, se advierte que desde marzo del año dos mil nueve se inicia un nuevo término posesorio; que con fecha cinco de junio de dos mil trece la demandante ha interpuesto su nueva demanda de prescripción adquisitiva respecto al inmueble, materia de litis; por tanto, la posesión continúa, pacífica y pública como *animus domini*, durante diez años que exige el artículo 950 del Código Civil para ser declarada propietaria por prescripción, no se cumple en el presente caso, toda vez que solo ha transcurrido algo mas de cuatro años; en consecuencia la nueva demanda interpuesta resulta improcedente.

² **Artículo 139.-** Son principios y derechos de la función jurisdiccional: 2. La independencia en el ejercicio de la función jurisdiccional. Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución. Estas disposiciones no afectan el derecho de gracia ni la facultad de investigación del Congreso, cuyo ejercicio no debe, sin embargo, interferir en el procedimiento jurisdiccional ni surte efecto jurisdiccional alguno.

³ Expediente 574-2011-PA/TC, fundamento 5.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CAS. NRO. 2486-2015
DEL SANTA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

VI. DECISIÓN.

- A) Estando a tales consideraciones, esta Sala Suprema, en aplicación de lo previsto en el primer párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil: Declara: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador en Liquidación, de fojas trescientos seis; en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista de fecha veinte de mayo de dos mil quince, de fojas doscientos setenta y seis.
- B) Y actuando en sede de instancia, **REVOCARON** la apelada de fecha dieciséis de octubre de dos mil catorce, de fecha doscientos treinta y uno, que declara fundada la demanda; y **reformándola** la declaran **IMPROCEDENTE**.
- C) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; y *los devolvieron*; en los seguidos por Corina Siviriana Alayo López con Caja de Beneficios y Seguridad del Pescador en Liquidación, sobre prescripción adquisitiva de dominio. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora del Carpio Rodríguez.

SS.

TELLO GILARDI
DEL CARPIO RODRÍGUEZ
RODRÍGUEZ CHÁVEZ
CALDERÓN PUERTAS
DE LA BARRA BARRERA

Cgv/sg.

SE PUBLICO CONFORME A LEY

DR. J. MANUEL FAJARDO JULCA
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

26 AGO 201